



## **SADI SERVIZI INDUSTRIALI S.p.A.**

Capitale Sociale Euro 48.204.000,00 i.v.

Sede legale in Segrate (Mi), Via Cassanese n. 45

Cod. Fisc. e Reg. Imp. Milano n. 10190370154

Partita IVA n. 02248000248

### **DOCUMENTO INFORMATIVO**

**Cessione dell'intera partecipazione detenuta in "Sadi Poliarchitettura S.r.l.",  
pari al 100% del capitale sociale della stessa**

*(redatto ai sensi dell'art. 71 del Regolamento di attuazione del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato, ed in conformità allo Schema n. 3 dell'Allegato 3B del medesimo regolamento)*

**Data di efficacia della Cessione: 1° Ottobre 2012**

Il presente Documento Informativo è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Sadi Servizi Industriali S.p.A., sul suo sito *internet* [www.sadi-servizi-industriali.com](http://www.sadi-servizi-industriali.com) e sul sito *internet* di Borsa Italiana S.p.A. [www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it) in data 15 Ottobre 2012.

## Dati di sintesi storici e *pro-forma* e dati per azione del Gruppo SSI al 30 Giugno 2012

L'obiettivo dei dati *pro-forma*, qui riportati sinteticamente, è quello di fornire la rappresentazione, in forma consolidata, degli effetti generati, sulla situazione economico-patrimoniale di SSI e delle società facenti parte dell'area di consolidamento ("Gruppo SSI"), dall'operazione di cessione oggetto del presente Documento, come se la stessa fosse virtualmente avvenuta, ai fini del conto economico, all'inizio del periodo considerato (1° Gennaio 2012) e, ai fini patrimoniali, alla data di riferimento del medesimo (30 Giugno 2012).

<i>(Migliaia di Euro)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2012	
	Dati consolidati storici	Dati <i>pro-forma</i>
Totale Ricavi	36.789	36.932
Margine operativo lordo	3.641	3.784
Margine operativo lordo per azione	0,039	0,041
Risultato netto del periodo da attività continuative	542	640
Risultato netto del periodo da attività continuative per azione	0,006	0,007
Risultato netto	(925)	640
Risultato netto per azione - base e diluito	(0,010)	0,007
Flusso di cassa netto (1)	3.641	3.784
Flusso di cassa netto per azione (1)	0,039	0,041
Totale attività	146.807	141.360
Totale passività	70.266	64.833
Totale patrimonio netto	76.541	76.527
Numero di azioni	92.700.000	92.700.000

(1) Assunto uguale al margine operativo lordo, rispettivamente storico e *pro-forma*.

# INDICE

DEFINIZIONI .....	5
PREMESSA .....	7
<b>1. AVVERTENZE .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 Fattori di rischio o incertezze derivanti dalla Cessione .....</b>	<b>9</b>
1.1.1 <i>Rischi connessi alla Cessione che possono condizionare in misura significativa l'attività svolta da SSI</i> .....	9
1.1.2 <i>Rischi connessi alle condizioni contrattuali</i> .....	9
1.1.3 <i>Rischi connessi alla predisposizione dei dati pro-forma</i> .....	11
<b>2. INFORMAZIONI RELATIVE ALLA CESSIONE .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Descrizione sintetica di modalità, termini e condizioni della Cessione .....</b>	<b>12</b>
2.1.1 <i>Descrizione della società oggetto della Cessione</i> .....	12
2.1.2 <i>Modalità, termini e condizioni della Cessione</i> .....	14
2.1.3 <i>Modalità di determinazione del corrispettivo della Cessione e valutazioni circa la sua congruità</i> .....	17
2.1.4 <i>Soggetto a cui è stata ceduta la partecipazione</i> .....	18
2.1.5 <i>Destinazione dei mezzi raccolti dalla Cessione</i> .....	18
<b>2.2 Motivazioni, finalità e convenienza della Cessione .....</b>	<b>19</b>
2.2.1 <i>Motivazioni della Cessione con particolare riguardo agli obiettivi gestionali di SSI</i> .....	19
<b>2.3 Rapporti con la società oggetto della Cessione e con il soggetto a cui è stata ceduta la partecipazione .....</b>	<b>20</b>
2.3.1 <i>Rapporti significativi intrattenuti da SSI, direttamente o indirettamente tramite società controllate, con la società oggetto della Cessione in essere al momento dell'effettuazione della Cessione stessa</i> .....	20
2.3.2 <i>Rapporti e accordi significativi tra SSI, le società da questa controllate, i dirigenti e i componenti dell'Organo di Amministrazione di SSI e il soggetto a cui è stata ceduta la partecipazione</i> .....	21
<b>2.4 Documenti a disposizione del pubblico e luoghi in cui è possibile consultarli .....</b>	<b>21</b>
<b>3. EFFETTI SIGNIFICATIVI DELLA CESSIONE .....</b>	<b>22</b>
3.1 <i>Eventuali effetti significativi della Cessione sui fattori chiave che influenzano e caratterizzano l'attività di SSI, nonché sulla tipologia di business svolto</i> .....	22
3.2 <i>Eventuali implicazioni della Cessione sulle linee strategiche afferenti i rapporti commerciali, finanziari e di prestazioni accentrate di servizi tra le società facenti parte del Gruppo SSI</i> .....	22
<b>4. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA DI SSI.....</b>	<b>24</b>
4.1 <i>Introduzione</i> .....	24
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA CONSOLIDATA PRO-FORMA AL 30 GIUGNO 2012 E CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2012 DI SADI SERVIZI INDUSTRIALI S.P.A. ....</b>	<b>24</b>
<b>A PREMESSA .....</b>	<b>24</b>
<b>B PROSPETTI CONSOLIDATI PRO-FORMA .....</b>	<b>25</b>
B.1 <i>Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata Pro-forma</i> .....	26
B.2 <i>Conto Economico Consolidato Pro-forma</i> .....	27
B.3 <i>Note esplicative ai Prospetti Consolidati Pro-forma</i> .....	27
B.3.1 <i>Base di presentazione e principi contabili utilizzati</i> .....	27
B.3.2 <i>Descrizione dell'Operazione</i> .....	28

B.3.3	Descrizione delle rettifiche pro-forma effettuate per la predisposizione dei Prospetti Consolidati Pro-forma .....	29
4.2	Indicatori pro-forma per azione del Gruppo SSI .....	32
4.2.1	Tavola comparativa degli indicatori storici e pro-forma per azione relativamente al 30 giugno 2012.....	32
5.	PROSPETTIVE DI SSI E DEL GRUPPO AD ESSA FACENTE CAPO .....	33
5.1	Indicazioni generali sull'andamento degli affari di SSI successivamente al 31 Dicembre 2011 .....	33
5.2	Informazioni in merito alla ragionevole previsione dei risultati dell'esercizio in corso ....	33
6.	ATTESTAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO.....	34
ALLEGATI	.....	35
	Allegato "A" - Relazione della Società di Revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. sui dati economici e patrimoniali consolidati <i>pro-forma</i> .....	35

## DEFINIZIONI

Sono di seguito elencati i principali termini impiegati all'interno del presente Documento:

- ◆ **"Acquirente"**: Special Situations S.r.l., con sede legale in Milano, Via Solari n. 19, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 06816790965.
- ◆ **"Borsa Italiana"**: Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
- ◆ **"Consiglio"**: il Consiglio di Amministrazione di Sadi Servizi Industriali S.p.A.
- ◆ **"Consob"**: la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
- ◆ **"Data di Efficacia"**: la data (1° Ottobre 2012) in cui ha avuto effetto la cessione dell'intera partecipazione detenuta in Sadi Poliarchitettura S.r.l., a seguito dell'ultima delle iscrizioni del preliminare atto di scissione parziale e proporzionale nell'Ufficio del Registro delle Imprese in cui sono iscritte le società beneficiarie.
- ◆ **"Documento Informativo"**: il presente documento informativo redatto ai sensi dell'art. 71 del Regolamento Emittenti e in conformità a quanto previsto dallo Schema n. 3 dell'Allegato 3B del Regolamento medesimo (*"Documento informativo per operazioni significative di acquisizione o di cessione di partecipazioni, rami d'azienda, cespiti e per conferimenti in natura"*).
- ◆ **"Gruppo SSI"**: Sadi Servizi Industriali S.p.A., unitamente alle società che sono incluse nell'area di consolidamento.
- ◆ **"Emittente", "SSI" o "Società"**: Sadi Servizi Industriali S.p.A., con sede legale in Segrate (Mi), Via Cassanese n. 45, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 10190370154.
- ◆ **"Cessione"**: l'operazione rappresentata nel presente Documento Informativo, avente ad oggetto la cessione da Sadi Servizi Industriali S.p.A. a Special Situations S.r.l. dell'intera quota di possesso, pari al 100% del capitale sociale, della controllata Sadi Poliarchitettura S.r.l., previo perfezionamento dello scorporo, tramite scissione parziale e proporzionale di quest'ultima, delle attività non oggetto di cessione e conseguente assegnazione delle medesime, nella consistenza alla data di efficacia della scissione stessa, ad una società beneficiaria di nuova costituzione, denominata Valdastico Immobiliare S.r.l.
- ◆ **"Prezzo"**: indica il prezzo complessivo concordato tra le parti per la compravendita dell'intera quota di possesso della Sadi Poliarchitettura S.r.l., composto da una componente fissa (simbolica) e da una componente variabile, il cui valore risulterà determinato soltanto alla data del 30 Giugno 2013.
- ◆ **"Prospetti Consolidati Pro-Forma"**: gli schemi concernenti la situazione patrimoniale e finanziaria consolidata *pro-forma* al 30 Giugno 2012 (la **"Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata Pro-Forma"**) e il conto economico consolidato *pro-forma* relativo al semestre chiuso al 30 Giugno 2012 (il **"Conto Economico Consolidato Pro-Forma"**), comprensivi delle corrispondenti note esplicative.
- ◆ **"Regolamento Emittenti Consob"**: il Regolamento di attuazione del D.Lgs. n. 58/1998, adottato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 14 maggio 1999 (come successivamente modificato ed integrato), concernente gli emittenti.

- ♦ **“Sadi Poliarchitettura”**: Sadi Poliarchitettura S.r.l., con sede legale in Segrate (Mi), Via Cassanese n. 45, codice fiscale e numero d’iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 06462320968.
- ♦ **“Testo Unico” o “TUF”**: il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo Unico della Finanza), come successivamente modificato ed integrato.
- ♦ **“Valdastico Immobiliare”**: Valdastico Immobiliare S.r.l., società di nuova costituzione, con sede legale in Segrate (Mi), Via Cassanese n. 45, codice fiscale e numero d’iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 07969860969, costituita a seguito del perfezionamento della scissione parziale e proporzionale di Sadi Poliarchitettura e interamente controllata dall’Emittente.

## PREMESSA

Il presente documento informativo (il "**Documento Informativo**"), redatto ai sensi dell'articolo 71 del Regolamento attuativo del D.Lgs. n. 58/1998 - adottato dalla Consob con deliberazione n. 11971/1999, come successivamente modificato ed integrato (il "**Regolamento Emittenti**") - e in conformità alle indicazioni previste dallo Schema n. 3 dell'Allegato 3B del Regolamento medesimo (recante lo schema di documento informativo per operazioni significative di acquisizione o di cessione di partecipazioni, rami d'azienda, cespiti e per conferimenti in natura), è stato predisposto da parte di Sadi Servizi Industriali S.p.A. (l' "**Emittente**", nel prosieguo anche "**SSI**" o la "**Società**") allo scopo di fornire ai propri azionisti ed al mercato le informazioni riguardanti l'operazione di cessione alla società Special Situations S.r.l. (l' "**Acquirente**") dell'intero capitale sociale della controllata Sadi Poliarchitettura S.r.l. ("**Sadi Poliarchitettura**") nella consistenza risultante a seguito degli effetti prodotti dalla preliminare operazione di scissione parziale e proporzionale della stessa, finalizzata, quest'ultima, al preventivo scorporo delle attività non oggetto di cessione, la cui efficacia ha al contempo determinato l'avveramento della condizione sospensiva alla quale risultava sottoposto il contratto definitivo di compravendita della quota rappresentante il 100% del capitale sociale della scissa Sadi Poliarchitettura (la "**Cessione**").

La Cessione è stata perfezionata in data 1° Ottobre 2012 (la "**Data di Efficacia**") mediante l'iscrizione, presso il Registro delle Imprese di Milano, dell'atto di scissione parziale e proporzionale della Sadi Poliarchitettura, la cui stipula, come reso noto da SSI per mezzo di apposito comunicato stampa diffuso in pari data, è avvenuta il 25 Settembre 2012 e dalla cui efficacia, pertanto, è conseguito l'avveramento della condizione sospensiva prevista nel suddetto contratto definitivo di compravendita, sottoscritto dalle parti il 3 Luglio 2012 e già oggetto di opportuna informativa da parte della stessa SSI con relativo comunicato stampa divulgato anch'esso in data 3 Luglio 2012.

La Cessione è stata motivata dalla volontà di ricomprendere all'interno del perimetro di consolidamento le sole società il cui *business* sia riconducibile al settore ambientale e risulti sinergico con i piani di sviluppo industriale dell'intero Gruppo SSI.

Per i dettagli riguardanti la modalità, i termini e le condizioni della Cessione si rimanda a quanto indicato alla successiva Sezione 2.

Si precisa che, poiché in occasione della predisposizione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 Giugno 2012 l'avveramento della richiamata condizione sospensiva era stato ritenuto altamente probabile, ricorrendo le condizioni previste dal principio contabile internazionale

IFRS 5, si era provveduto a riflettere l'operazione di cessione nel bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità a quanto stabilito dallo stesso principio.

Inoltre, tenuto conto che le attività e le passività oggetto della cessione costituivano una cosiddetta *major line of business*, identificabile con la divisione "architettura", l'operazione in discorso è stata rappresentata contabilmente come una *Discontinued Operation*, effettuando le opportune riclassificazioni tanto a livello di Conto Economico, quanto di Stato Patrimoniale.

Il presente Documento Informativo è stato trasmesso alla Consob ed è inoltre a disposizione del pubblico presso la sede legale della Società, sita a Segrate (Mi) in Via Cassanese n. 45, sul suo sito *internet*, all'indirizzo [www.sadi-servizi-industriali.com](http://www.sadi-servizi-industriali.com), sotto la voce "Sistema di Governance" all'interno della sezione "Investor Relations", nonché sul sito *internet* di Borsa Italiana S.p.A. all'indirizzo [www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it).

Ai sensi di quanto espressamente previsto dalle istruzioni contenute nello Schema n. 3 dell'Allegato 3B del Regolamento Emittenti, in allegato al presente Documento Informativo, come pure sul sito *internet* della Società, alla voce "Bilanci e Relazioni" della sezione "Investor Relations", è altresì messa a disposizione del pubblico la relazione della Società di Revisione concernente l'esame dei dati economici e patrimoniali consolidati *pro-forma* relativi al semestre chiuso al 30 Giugno 2012.

\* \* \*

## 1. AVVERTENZE

Nella corrente Sezione si dà conto, in sintesi, degli eventuali rischi e delle possibili incertezze, derivanti dalla Cessione, che potrebbero condizionare in misura significativa l'attività di SSI.

Si segnala che, per una più completa analisi dei profili di rischio sottesi alla Cessione, le considerazioni sotto riportate devono essere lette congiuntamente alle altre informazioni incluse nel Documento Informativo.

### 1.1 Fattori di rischio o incertezze derivanti dalla Cessione

#### 1.1.1 *Rischi connessi alla Cessione che possono condizionare in misura significativa l'attività svolta da SSI*

La Cessione determina per SSI effetti economici, patrimoniali e finanziari a livello di bilancio consolidato, dal momento che la stessa implica la modifica dell'area oggetto di consolidamento. In merito, non sono ad oggi ravvisabili particolari fattori di rischio riconducibili a tale variazione del perimetro di consolidamento del Gruppo SSI.

Si ritiene che la Cessione non presenti, di per sé, profili di rischio o incertezze tali da condizionare in misura significativa l'attività svolta dall'Emittente. Al contrario, tenuto conto che il *business* in cui è attiva Sadi Poliarchitettura non è più considerato "*core*" per il Gruppo SSI, la dismissione di tale *asset*, ritenuto pertanto non più strategico, permetterà, da qui in avanti, di liberare risorse che potranno conseguentemente essere destinate allo sviluppo delle attività nel comparto ambientale.

Si evidenzia, infine, che, poiché la Cessione è stata preceduta dall'operazione di scissione parziale e proporzionale della Sadi Poliarchitettura con assegnazione di parte del suo patrimonio a favore della società di nuova costituzione Valdastico Immobiliare, rimasta, quest'ultima, nel perimetro di consolidamento del Gruppo SSI, ciascuna delle società risultanti dalla suddetta operazione di scissione è solidalmente responsabile, ai sensi dell'espressa previsione in tal senso dell'articolo 2506-*quater* del Codice Civile, dei debiti della scissa non soddisfatti dalla società cui fanno carico, nei limiti, rispettivamente, del valore effettivo del patrimonio netto rimasto o assegnato.

#### 1.1.2 *Rischi connessi alle condizioni contrattuali*

Si segnala che, tra le previsioni contrattuali disciplinanti la cessione della partecipazione in Sadi Poliarchitettura, viene esplicitamente stabilito che, per effetto della preliminare operazione di scissione, il capitale sociale della Sadi Poliarchitettura così scissa debba essere uguale ad un valore prefissato, pari, quest'ultimo, ad Euro 500.000,00.

Inoltre, alla luce del fatto che il valore contabile complessivo degli elementi patrimoniali attivi e passivi non oggetto di cessione, bensì attribuiti alla beneficiaria neo costituita, è stato calcolato prendendo a riferimento la data del 31 Marzo 2012, ma che gli stessi compendi scissi sono stati concretamente assegnati nella loro consistenza alla Data di Efficacia, si evidenzia che, in sede di conguaglio, sarà necessario tenere in considerazione le variazioni dovute all'effettivo svolgimento della dinamica operativa nell'arco temporale compreso tra il 31 Marzo 2012 e la Data di Efficacia.

E' altresì previsto che, per effetto della preliminare operazione di scissione, tutti i contenziosi pendenti di qualsivoglia natura in cui Sadi Poliarchitettura risultava coinvolta alla data del progetto di scissione siano trasferiti alla Valdastico Immobiliare, sia per quanto riguarda la gestione dei relativi contenziosi, sia per ciò che attiene alle conseguenze attive e passive prodotte dai medesimi.

Sebbene tali contenziosi siano costantemente monitorati e i rischi ad essi sottesi siano stati adeguatamente rappresentati nella situazione patrimoniale consolidata, non è possibile escludere a priori che un esito sfavorevole degli stessi, ad oggi non prevedibile, possa implicare ricadute negative a livello di bilancio consolidato.

Sebbene il prezzo complessivo convenuto per la cessione oggetto dell'operazione in discorso risulti composto, come meglio specificato alla successiva Sezione 2, da una componente fissa (simbolica) e da una componente variabile, non sono tuttavia identificabili potenziali rischi connessi a tale circostanza, in quanto l'accordo contrattuale prevede espressamente che, laddove alla data specificata il valore della componente variabile risulti negativo o, comunque, pari a zero, il saldo del prezzo sarà in ogni caso pari a zero, senza che l'Acquirente abbia facoltà di avanzare alcuna pretesa di aggiustamento del medesimo.

Il contratto definitivo di compravendita della quota rappresentante il 100% del capitale sociale di Sadi Poliarchitettura, stipulato tra le parti il 3 Luglio 2012, prevedeva, come meglio precisato al paragrafo 2.1 della successiva Sezione del Documento Informativo, che l'esecuzione dello stesso fosse specificatamente subordinata all'avveramento, nei termini ivi indicati, della condizione sospensiva costituita dall'efficacia della preventiva operazione di scissione parziale e proporzionale, con costituzione di apposita beneficiaria.

Nel caso in cui tale condizione sospensiva non si fosse avverata, o non fosse stata data per avverata, entro il termine del 30 Settembre 2012, prorogabile di 60 giorni, il contratto di cessione sarebbe stato privo di effetti in via definitiva.

Come indicato nella Premessa, la condizione si è regolarmente verificata.

### 1.1.3 *Rischi connessi alla predisposizione dei dati pro-forma*

Nella Sezione 4 del presente Documento Informativo sono presentati i prospetti consolidati *pro-forma* della situazione patrimoniale e del conto economico al 30 Giugno 2012 (i "**Prospetti Consolidati Pro-Forma**"). Tali prospetti, sottoposti a specifico esame da parte della Società di Revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. e relativamente ai quali quest'ultima emetterà la propria relazione in data 15 Ottobre 2012, sono stati elaborati al fine di poter simulare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa applicabile in materia, i principali effetti generati dalla Cessione sulla situazione economica e patrimoniale consolidata del Gruppo SSI, come se l'operazione di cessione in oggetto fosse virtualmente avvenuta nel periodo a cui si riferiscono i dati *pro-forma* presentati.

Poiché i dati *pro-forma* sono costruiti per riflettere in modo retroattivo gli effetti di operazioni che si sono verificate successivamente, nonostante la conformità alle regole comunemente accettate e il ricorso ad assunzioni ragionevoli, esistono tuttavia dei limiti intrinseci connessi alla natura stessa di tale tipologia di dati.

In particolare, si sottolinea che:

- i. trattandosi di rappresentazioni elaborate su ipotesi, i dati *pro-forma* non necessariamente risultano coincidenti con quelli che si sarebbero di fatto determinati a consuntivo qualora la Cessione, e con essa i relativi effetti economici e patrimoniali, fosse realmente avvenuta alle date prese a riferimento per la predisposizione dei dati *pro-forma*, anziché alla data effettiva;
- ii. i dati *pro-forma* non riflettono dati di tipo prospettico, dal momento che sono costruiti in modo da poter dare evidenza solo agli effetti isolabili ed oggettivamente misurabili riconducibili alla Cessione, e, di conseguenza, non intendono rappresentare una previsione dei risultati attesi del Gruppo;
- iii. in considerazione delle diverse finalità sottese ai dati *pro-forma* rispetto a quelle sottese ai dati storici, come pure delle differenti modalità di calcolo degli effetti della Cessione con riferimento alla situazione patrimoniale e al conto economico, i Prospetti Consolidati *Pro-Forma* devono essere letti ed interpretati separatamente dai dati storici, senza ricercare collegamenti od effettuare comparazioni contabili con questi ultimi.

Per tutti i dettagli concernenti le assunzioni sottostanti alla redazione dei Prospetti Consolidati *Pro-Forma*, nonché le ipotesi adottate e i principi contabili impiegati, si rimanda alla Sezione 4 del presente Documento Informativo.

\* \* \*

## 2. INFORMAZIONI RELATIVE ALLA CESSIONE

### 2.1 Descrizione sintetica di modalità, termini e condizioni della Cessione

L'operazione perfezionatasi il 1° Ottobre 2012 (Data di Efficacia) consiste nella cessione, ai termini ed alle condizioni previsti nel relativo contratto definitivo di compravendita sottoscritto tra l'Emittente e l'Acquirente in data 3 Luglio 2012, del 100% del capitale della controllata Sadi Poliarchitettura come risultante a seguito della preliminare operazione di scorporo, per mezzo di scissione parziale e proporzionale della stessa, degli elementi patrimoniali considerati "non core" - in quanto tali, non oggetto della cessione - e della conseguente assegnazione di questi ultimi, nella loro consistenza alla Data di Efficacia, alla Valdastico Immobiliare, società di nuova costituzione interamente posseduta dall'Emittente e rimasta, dunque, nel perimetro di consolidamento del Gruppo SSI.

Il prezzo complessivo concordato tra le parti per la suddetta cessione dell'integrale quota di possesso dalla scissa Sadi Poliarchitettura è stato definito come somma di una componente fissa simbolica pari ad Euro 1,00 e di una componente variabile, quest'ultima rappresentata dal valore dell'EBITDA semestrale che la Sadi Poliarchitettura registrerà alla data del 30 Giugno 2013, moltiplicato per cinque, al netto della Posizione Finanziaria Netta (PFN) che la stessa farà segnare alla medesima data.

I particolari della Cessione sono indicati nei successivi paragrafi della presente Sezione del Documento Informativo.

#### 2.1.1 *Descrizione della società oggetto della Cessione*

Sono qui riepilogati i principali elementi informativi relativi alla società oggetto della Cessione:

- Denominazione: la società la cui quota di possesso, pari al 100% del capitale sociale, è stata oggetto di cessione è Sadi Poliarchitettura, società a responsabilità limitata di diritto italiano, nella configurazione che essa ha assunto per effetto dell'avvenuto perfezionamento dell'operazione di scissione parziale e proporzionale a cui la medesima è stata preliminarmente sottoposta.
- Informazioni storiche: la società, costituitasi all'inizio dell'anno 2009 con un capitale sociale pari ad Euro 4.000.000,00, è nata dall'operazione di conferimento del ramo d'azienda di SSI che si occupava di poliarchitettura e di internal design (cosiddetto ramo "architettura"), che ha avuto effetto a decorrere dal 1° Febbraio 2009.

Nel corso del 2011 si era conclusa l'operazione di unificazione delle sedi produttive e degli uffici dislocati nella provincia di Vicenza, con la chiusura dell'unità locale di Pianezze e il conseguente

accentramento in un unico sito, presso lo stabilimento di proprietà di Orgiano, nel quale la società ha continuato l'opera di riqualificazione precedentemente avviata.

- Sedi sociali: alla data della cessione, Sadi Poliarchitettura aveva la propria sede legale a Segrate (Mi), in Via Cassanese n. 45, ed agiva per mezzo della sede secondaria sita ad Orgiano (Vi), in Via Carbon n. 12/A e n. 25/B.
- Dati identificativi: Sadi Poliarchitettura è iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n. 06462320968 e al R.E.A. presso la Camera di Commercio di Milano al n. 1893446.
- Capitale sociale: alla data del presente Documento Informativo, il capitale sociale di Sadi Poliarchitettura è pari ad Euro 500.000,00 interamente sottoscritto e versato.
- Assetti proprietari: a seguito della cessione, il capitale sociale risulta per intero detenuto da Special Situations S.r.l.
- Organi sociali: alla data del presente Documento Informativo, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale dimissionari di Sadi Poliarchitettura sono composti, rispettivamente, dai seguenti membri:

*per il Consiglio di Amministrazione,*

- Alberto Azario: Presidente;
- Vincenzo Cimini: Consigliere;
- Gianluca Zagheto: Consigliere;
- Andrea Grossi: Consigliere.

*per il Collegio Sindacale,*

- Fabio Bettoni: Presidente;
- Francesca Ghezzi: Sindaco Effettivo;
- Massimo Restivo: Sindaco effettivo;
- Elena Dozio: Sindaco Supplente;
- Giuseppe Ippolito: Sindaco Supplente.

Si rende altresì noto che, per quanto è dato di sapere, sono attualmente in corso le procedure societarie per la nomina dei nuovi organi sociali da parte dell'Acquirente.

- Oggetto sociale: la società, attiva nel settore delle finiture per l'architettura civile e navale e in quello delle soluzioni d'interno, opera principalmente nel ramo dei manufatti in gesso e dei rivestimenti di facciata, in quello dei controsoffitti, in gesso e in metallo, e dei pavimenti tecnici sopraelevati, nonché nel ramo della segnaletica direzionale.

Più in particolare, ai sensi dell'articolo 3 dello Statuto Sociale, Sadi Poliarchitettura ha per oggetto (a) la fabbricazione, il commercio e la posa in opera di ogni genere di articoli per l'edilizia, ad uso decorativo od industriale, e di materiale da costruzione in genere, sia in proprio, sia per conto terzi, per rappresentanza o per commissione; (b) la costruzione, la fornitura in opera e la manutenzione di impianti, tecnologie e sistemi per protezione incendi, sicurezza ed antinquinamento, isolamento termico ed acustico; (c) la commercializzazione e la vendita di prodotti relativi alla protezione incendi, alla sicurezza, all'antinquinamento e all'isolamento termico ed acustico.

Ai fini del raggiungimento dell'oggetto sociale, la società può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali ed immobiliari ritenute necessarie dall'organo amministrativo. In aggiunta, essa può altresì compiere, ma in via non prevalente e del tutto accessoria e strumentale, operazioni finanziarie e mobiliari, concedere fidejussioni, avalli, cauzioni e garanzie, anche a favore di terzi, nonché assumere, solo a scopo di stabile investimento e non di collocamento, tanto direttamente, quanto indirettamente, partecipazioni in società italiane ed estere aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio, risultando comunque espressamente escluse sia la raccolta di risparmio tra il pubblico, sia l'esercizio di attività oggetto di riserva di legge.

- Organico: alla data della cessione, Sadi Poliarchitettura impiegava 57 dipendenti, di cui 5 dirigenti, 1 quadro, 20 impiegati e 31 operari.
- Risultato degli esercizi 2009, 2010 e 2011:
  - esercizio 2009: - 2.046.333,00 Euro;
  - esercizio 2010: - 3.497.181,00 Euro;
  - esercizio 2011: -981.786,00 Euro.

### 2.1.2 *Modalità, termini e condizioni della Cessione*

In data 1° Ottobre 2012 (Data di Efficacia) è stata completata l'iscrizione, presso il Registro delle Imprese di Milano, dell'atto di scissione parziale e proporzionale di Sadi Poliarchitettura, la cui stipula, decorsi i prescritti termini di opponibilità da parte dei terzi alla delibera con la quale l'Assemblea dei Soci aveva approvato il corrispondente progetto, è invece avvenuta in data 25 Settembre 2012.

In virtù della suddetta iscrizione, lo scorporo delle attività non oggetto di cessione, con conseguente assegnazione delle medesime, nella consistenza a tale data, alla società di nuova costituzione Valdastico Immobiliare, ha quindi avuto effetto, determinando, nello stesso momento:

A. la separazione dell'area operativa da quella immobiliare, in forza della quale, da un lato, la scissa Sadi Poliarchitettura ha mantenuto in capo ad essa il ramo produttivo industriale, nella sua completezza, dall'altro, la società beneficiaria nata dalla scissione e posseduta per intero dall'Emittente, ossia la Valdastico Immobiliare, sarà viceversa tenuta ad occuparsi specificamente dell'attività immobiliare, avendo, infatti, per oggetto sociale principale la gestione e la valorizzazione tanto dei beni immobili di proprietà, quanto delle partecipazioni nell'ambito immobiliare stesso;

e

B. l'avveramento della condizione sospensiva a cui risultava sottoposto il contratto definitivo di compravendita di quota sociale che l'Emittente e l'Acquirente avevano provveduto a sottoscrivere il 3 Luglio 2012 (in attuazione del relativo contratto preliminare siglato il 7 Giugno 2012), per effetto del quale l'intera quota di possesso della Sadi Poliarchitettura così scissa è stata pertanto trasferita dall'Emittente all'Acquirente, fatta dunque eccezione per il suo compendio patrimoniale, rappresentato dall'attività di investimento immobiliare, e per le altre attività considerate "non core", rimasti invece nel perimetro di consolidamento, in quanto assegnati alla Valdastico Immobiliare.

Ai sensi della delibera assembleare, assunta in data 18 Luglio 2012, con cui Sadi Poliarchitettura aveva deciso, mediante approvazione del relativo progetto, la propria scissione parziale e proporzionale per mezzo dell'assegnazione di parte del suo patrimonio a favore della Valdastico Immobiliare, si precisa che gli elementi patrimoniali attivi e passivi concretamente assegnati alla beneficiaria di nuova costituzione ed esattamente descritti nel menzionato progetto di scissione, comprendono:

- I. i beni immobili di proprietà (fabbricati industriali in corso di valorizzazione siti nella zona industriale del Comune di Orgiano (Vi), in Via Carbon n. 25/B e n. 12/A attualmente censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
  - foglio 6, mappale 170, subalterno 6, Via Carbon n. 25/B, piano T-1, categoria D/1, rendita catastale Euro 39.510,00 (edificio industriale);
  - foglio 6, mappale 170, subalterno 5, Via Carbon n. 25/B, piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita catastale Euro 371,85 (appartamento custode facente parte dell'edificio industriale indicato al punto che precede);
  - foglio 6, mappale 458, Via Carbon n. 12/A, piano T, categoria D/8, rendita catastale Euro 3.191,70 (magazzino con annesso piazzale scoperto cementato).
- II. la partecipazione, per una quota capitale di Euro 532.425,50, pari al 25% del capitale sociale, detenuta nella società SIAD S.r.l., con sede a Vicenza, Contrà Porti n. 21, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02707310245, iscritta al R.E.A. presso

- la Camera di Commercio di Vicenza al n. 268692, attiva nei settori della compravendita, della locazione e della ristrutturazione e manutenzione di beni immobili;
- III. il credito di finanziamento vantato nei confronti della partecipata SIAD S.r.l.;
  - IV. i debiti verso SSI, per il sostegno finanziario da questa prestato all'attività di sviluppo ed investimento immobiliare condotta dalla società.

Si precisa, inoltre, che la Valdastico Immobiliare si è fatta anche carico di tutti i contenziosi pendenti, di qualsivoglia natura, che vedevano coinvolta Sadi Poliarchitettura alla data del progetto di scissione, con conseguenti responsabilità attive e passive e gestione delle controversie.

Il valore contabile complessivo degli elementi patrimoniali sopra riportati, riferito alla data del 31 Marzo 2012, era il seguente:

- I. beni immobili: Euro 4.260.239,00;
- II. partecipazione in SIAD S.r.l.: Euro 492.040,00;
- III. credito di finanziamento verso SIAD S.r.l.: Euro 1.250.000,00;
- IV. debiti verso la controllante SSI: Euro 3.734.922,00.

Pertanto, il valore netto degli elementi patrimoniali che sono stati così trasferiti alla beneficiaria è stato calcolato, alla suddetta data, pari ad Euro 2.267.357,00, con la precisazione che, poiché tali compendi scissi sono stati assegnati nella loro consistenza alla Data di Efficacia, in sede di conguaglio si dovrà tener conto delle eventuali variazioni che sono derivate dalla dinamica operativa successiva al 31 Marzo 2012.

Si rende altresì noto che la scissione è avvenuta a valori di libro e, quindi, senza alcun rilievo fiscale, ai sensi dell'articolo 173, comma secondo, del D.P.R. n. 917 del 1986.

Per effetto dell'avvenuto scorporo dal patrimonio della Sadi Poliarchitettura del suddetto complesso di attività e passività, attuato tramite l'operazione di scissione rappresentata, il capitale sociale della società così scissa, oggetto della consequenziale operazione di cessione, si è ridotto da Euro 4.000.000,00 ad Euro 500.000,00.

Il prezzo complessivo concordato tra le parti a fronte della cessione dell'intera quota di possesso della scissa Sadi Poliarchitettura risulta composto da due componenti ed è stato determinato nel modo seguente:

- a) una componente fissa ("Componente di Prezzo Fissa") pari, in via simbolica, ad Euro 1,00;

- b) una componente variabile ("Componente di Prezzo Variabile") costituita dal valore dell'EBITDA semestrale che Sadi Poliarchitettura avrà alla data del 30 Giugno 2013, moltiplicato per cinque, al netto della Posizione Finanziaria Netta (PFN) a quella stessa data.

Stante il prezzo convenuto per la cessione così composto, le parti hanno espressamente previsto, altresì, che, qualora al momento stabilito il valore della componente variabile [ EBITDA  $\pm$  PFN ] si rivelasse negativo o, comunque, pari a zero, il saldo del prezzo sarà in ogni caso pari a zero, senza che l'Acquirente abbia facoltà di avanzare alcuna pretesa di aggiustamento del medesimo.

Per quanto attiene, invece, alla tempistica di corresponsione delle due componenti del prezzo complessivo, si rende noto che, secondo le pattuizioni stabilite in merito dalle parti, la Componente di Prezzo Fissa è stata pagata dall'Acquirente alla Data di Efficacia, mentre che la Componente di Prezzo Variabile, nel caso in cui quest'ultima, alla data concordata, risulti maggiore di zero, verrà pagata dall'Acquirente entro il termine individuato nel 31 Agosto 2013.

Si dà atto che, nel periodo compreso tra la data in cui è stato sottoscritto il contratto definitivo di compravendita della partecipazione in Sadi Poliarchitettura (3 Luglio 2012) e la Data di Efficacia, l'attività della società oggetto di cessione si è svolta senza interruzione, così pure senza modifiche nella natura, scopo o modalità della relativa gestione.

Sottoscrivendo il contratto definitivo di compravendita di quota sociale, SSI ha inoltre rilasciato all'Acquirente le usuali dichiarazioni e garanzie, con specifico riferimento a: (i) piena titolarità della quota ceduta; (ii) regolare amministrazione e gestione della società ceduta; (iii) assenza di procedure concorsuali; (iv) capitalizzazione; (v) regolarità dei libri sociali e della documentazione contabile, societaria, civile e fiscale; (vi) regolarità fiscale e contributiva.

Si porta infine a conoscenza che, a decorrere dalla Data di Efficacia, entrerà altresì in vigore un contratto di locazione commerciale in favore della Sadi Poliarchitettura, avente per oggetto i beni immobili confluiti nel patrimonio della Valdastico Immobiliare in forza dell'operazione di scissione precedentemente descritta.

Per ulteriori precisazioni in merito a tale contratto di locazione si rimanda al successivo paragrafo 2.3.2 della presente Sezione del Documento Informativo.

### *2.1.3 Modalità di determinazione del corrispettivo della Cessione e valutazioni circa la sua congruità*

Come già evidenziato, il prezzo complessivo per la Cessione è stato consensualmente pattuito tra le parti quale somma delle seguenti due componenti:

- a) una componente fissa ("Componente di Prezzo Fissa") pari, in via simbolica, ad Euro 1,00;
- b) una componente variabile ("Componente di Prezzo Variabile") costituita dal valore dell'EBITDA semestrale che Sadi Poliarchitettura avrà alla data del 30 Giugno 2013, moltiplicato per cinque, al netto della Posizione Finanziaria Netta (PFN) a quella stessa data.

Le valutazioni che hanno condotto il Gruppo SSI alla determinazione del corrispettivo nel modo indicato sono da leggere in stretta connessione alle motivazioni e finalità sottostanti alla stessa Cessione, rappresentate al successivo paragrafo 2.2 e così sintetizzabili:

- la partecipazione in Sadi Poliarchitettura non era più ritenuta strategica per il Gruppo SSI;
- la cessione di tale partecipazione societaria avveniva a valle della preventiva operazione di scorporo del compendio patrimoniale della società stessa;
- tutti e tre gli esercizi sociali di Sadi Poliarchitettura si erano costantemente chiusi con perdite assai significative;
- il medesimo *trend* negativo si era mantenuto anche nel primo trimestre dell'esercizio 2012;
- non vi erano elementi sufficientemente oggettivi per ipotizzare una possibile inversione di tendenza nel medio periodo, a meno di considerevoli investimenti, anche in termini di ulteriori risorse finanziarie e manageriali, che sarebbero dunque state distolte dal *core business* aziendale.

#### 2.1.4 *Soggetto a cui è stata ceduta la partecipazione*

Special Situations S.r.l. (l'Acquirente), società di scopo appartenente all'imprenditore Dr. Roberto Chiodelli, vanta una particolare esperienza nella riorganizzazione e nel rilancio di imprese.

L'attività prevalente esercitata è rivolta alla gestione straordinaria d'impresa e consiste nella consulenza e nell'assistenza in materia finanziaria sia a società e gruppi internazionali operanti in Italia, sia a gruppi italiani operanti all'estero, in special modo attraverso l'elaborazione e l'esecuzione di progetti di *turnaround* aziendale e di ristrutturazione del debito.

Essa ha sede a Milano, in Via Solari n. 19, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro Imprese di Milano 06816790965, iscritta al R.E.A. di Milano al n. 1917236.

#### 2.1.5 *Destinazione dei mezzi raccolti dalla Cessione*

Qualora, alla data prefissata, la Componente di Prezzo Variabile risulti positiva, le risorse monetarie che, pertanto, deriveranno dalla cessione della partecipazione verranno integralmente indirizzate al finanziamento di attività correnti.

## 2.2 Motivazioni, finalità e convenienza della Cessione

Gli elementi principali che hanno fatto sì che la Cessione sia stata giudicata conveniente per SSI possono essere così riassunti:

- il ramo di attività in cui risulta attiva Sadi Poliarchitettura non era più considerato “core” per il Gruppo SSI;
- i ricavi consuntivati dalla società partecipata incidevano, ormai, in misura inferiore al 5% rispetto ai ricavi complessivi consolidati dell’intero Gruppo SSI;
- lo scenario negativo dei mercati di riferimento e, in special modo, il perdurante stato di crisi del settore immobiliare avevano reso pressoché trascurabili i vantaggi offerti dalle potenziali sinergie tra, da una parte, la divisione “architettura” e, dall’altra, l’intera divisione “ambiente”;
- tutti e tre gli esercizi si sono chiusi con perdite assai significative (la perdita dell’esercizio 2009 è stata superiore ai 2 milioni di Euro, quella relativa all’esercizio 2010 è stata di circa 3,5 milioni di Euro e, da ultimo, la perdita dell’esercizio 2011 è stata di poco inferiore al milione di Euro);
- malgrado gli interventi di riorganizzazione aziendale intrapresi (unificazione delle sedi produttive presso lo stabilimento sito ad Orgiano (Vi) e il ricorso allo strumento della Cassa Integrazione Guadagni in Deroga, l’andamento economico della società partecipata continuava ad essere sfavorevole, come dimostrato dalla perdita, pari a circa 390 mila Euro, fatta registrare nel primo trimestre dell’esercizio 2012, di gran lunga superiore rispetto alle attese.
- il difficile andamento economico e finanziario della partecipata aveva di fatto comportato che numerose risorse manageriali del Gruppo SSI fossero state impegnate in misura considerevole in attività di coordinamento, finanza e controllo della società partecipata, il cui *business*, però, come indicato al primo punto, non era più ritenuto strategico.

### 2.2.1 Motivazioni della Cessione con particolare riguardo agli obiettivi gestionali di SSI

Dal punto di vista gestionale, la Cessione è stata sostanzialmente motivata dalla volontà di abbandonare un *business* non soltanto divenuto marginale per il Gruppo SSI, ma relativamente al quale le difficoltà strutturali sia dell’intero comparto edile nazionale, sia degli altri settori in cui Sadi Poliarchitettura opera, hanno determinato una forte diminuzione tanto dei volumi, quanto delle connesse marginalità, a seguito delle quali sarebbero richieste, in special modo con riferimento alla realizzazione e posa in opera dei manufatti in gesso, specifiche azioni tese ad aumentare la presenza nei mercati esteri, le quali, tuttavia, non rientrano negli attuali piani strategici del Gruppo SSI.

Per converso, il completo disimpegno dal settore produttivo delle finiture per l’architettura civile e navale e da quello delle soluzioni d’interno consentirà al Gruppo SSI di focalizzarsi totalmente sul

proprio *core business*, impiegando tutte le risorse a disposizione, finanziarie e manageriali, per il rafforzamento della propria posizione di *leadership* a livello nazionale per ciò che riguarda il settore della gestione dei rifiuti e delle bonifiche ambientali.

D'altro canto, l'uscita di Sadi Poliarchitettura dal perimetro di consolidamento del Gruppo SSI permetterà alla stessa un'autonoma e distinta configurazione manageriale promanante dal nuovo assetto proprietario, peraltro consentendo a quest'ultimo di focalizzarsi sullo specifico *business* in cui è attiva Sadi Poliarchitettura, valorizzandone sia il *know-how*, sia il marchio di elevato *standing* internazionale nel relativo settore di appartenenza.

### **2.3 Rapporti con la società oggetto della Cessione e con il soggetto a cui è stata ceduta la partecipazione**

#### **2.3.1 *Rapporti significativi intrattenuti da SSI, direttamente o indirettamente tramite società controllate, con la società oggetto della Cessione in essere al momento dell'effettuazione della Cessione stessa***

Al momento dell'effettuazione della Cessione, SSI deteneva il 100% del capitale sociale di Sadi Poliarchitettura, esercitandone peraltro la direzione e il coordinamento, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2497-*sexies* del Codice Civile.

Sadi Poliarchitettura intratteneva rapporti sia con SSI, sia con società da questa controllate, così come, inoltre, con società collegate e con altre parti correlate, a condizioni ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi di volta in volta prestati. In particolare, i rapporti attivi nei confronti delle società parti correlate erano per lo più riferiti a commesse eseguite da Sadi Poliarchitettura nell'ambito dello svolgimento della propria attività produttiva, mentre i rapporti con SSI erano principalmente rappresentati dal debito di natura finanziaria dovuto al sostegno prestato da quest'ultima all'attività di sviluppo ed investimento immobiliare condotta dalla società, oltreché dai riaddebiti dei costi di matrice operativa che SSI sosteneva per conto della stessa Sadi Poliarchitettura.

Si comunica, infine, che Sadi Poliarchitettura aveva altresì aderito al consolidato fiscale del Gruppo SSI.

### 2.3.2 *Rapporti e accordi significativi tra SSI, le società da questa controllate, i dirigenti e i componenti dell'Organo di Amministrazione di SSI e il soggetto a cui è stata ceduta la partecipazione*

Secondo quanto già evidenziato nel paragrafo in cui si è provveduto a descrivere le modalità, i termini e le condizioni caratterizzanti la Cessione, a decorrere dalla Data di Efficacia la Valdastico Immobiliare locherà a favore della Sadi Poliarchitettura i beni immobili (edificio industriale, appartamento custode, magazzino) che, a seguito dell'avvenuta efficacia della preliminare operazione di scissione, sono stati preventivamente estrapolati dal patrimonio della stessa Sadi Poliarchitettura e, nel medesimo momento, assegnati alla beneficiaria di nuova costituzione.

Tale contratto, stipulato per la durata di sei anni in considerazione del carattere transitorio dell'attività che la Sadi Poliarchitettura si impegna ad esercitare nei suddetti immobili (la società, infatti, intende trasferire l'operatività e la logistica d'impresa in altro immobile entro la naturale scadenza del medesimo), prevede esplicitamente in capo alla società conduttrice la libera facoltà di recedere con un preavviso di almeno sei mesi e risulta caratterizzato da un canone così composto:

- i. un corrispettivo annuo pari ad Euro 1,00, oltre IVA, dalla data di sottoscrizione sino al 31 Dicembre 2013;
- ii. un corrispettivo annuo pari ad Euro 360.000,00, oltre IVA, a decorrere dal 1° Gennaio 2014 e per gli anni successivi.

Si precisa, infine, che, alla Data di Efficacia, Sadi Poliarchitettura è rimasta titolare del marchio "SADI". E' stato però convenuto tra le parti che, in base ad apposita licenza a titolo gratuito concessa da Sadi Poliarchitettura a beneficio di SSI, quest'ultima continui ad essere legittimamente autorizzata ad impiegare tale marchio senza restrizioni, tanto con riferimento alla propria denominazione sociale, quanto in relazione all'attività di *marketing*, e commerciale in genere, posta in essere.

Non sussistono altri rapporti significativi tra SSI, le sue controllate, i suoi dirigenti e consiglieri e l'Acquirente.

## 2.4 Documenti a disposizione del pubblico e luoghi in cui è possibile consultarli

Il presente Documento Informativo, unitamente al relativo allegato, è disponibile:

- presso la sede legale di SSI, sita a Segrate (Mi), in Via Cassanese n. 45;
- sul sito *internet* di SSI, all'indirizzo [www.sadi-servizi-industriali.com](http://www.sadi-servizi-industriali.com), sotto la voce "Sistema di Governance" all'interno della sezione "Investor Relations";
- sul sito *internet* di Borsa Italiana S.p.A., all'indirizzo [www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it).

\* \* \*

### **3. EFFETTI SIGNIFICATIVI DELLA CESSIONE**

#### **3.1 Eventuali effetti significativi della Cessione sui fattori chiave che influenzano e caratterizzano l'attività di SSI, nonché sulla tipologia di *business* svolto**

Il Gruppo SSI rappresenta, all'interno del contesto nazionale, uno dei principali operatori integrati nel settore della gestione dei rifiuti industriali e delle bonifiche ambientali, risultando da anni attivo, fatta eccezione per la divisione "*architettura*" testé ceduta, nelle tre seguenti linee di *business*, tutte riguardanti il settore "Ambiente":

- bonifiche e risanamenti ambientali;
- trattamento e smaltimento di rifiuti industriali;
- produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed ingegneria ambientale.

Più specificamente, le società facenti parte del Gruppo SSI coprono l'intera catena del valore nell'ambito della gestione integrata del ciclo dei rifiuti, ad esclusione della sola attività di raccolta. I servizi da esse prestati, infatti, spaziano dalla logistica e trasporto al trattamento e smaltimento dei rifiuti, dalle bonifiche di siti inquinati al monitoraggio e all'*auditing* ambientale, sino alla realizzazione completa di discariche ed impianti destinati al trattamento o al recupero dei rifiuti medesimi.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che la Cessione non comporti alcun effetto significativo né sui fattori chiave che influenzano e caratterizzano l'attività del Gruppo SSI, né, tantomeno, sulla tipologia di *business* dal medesimo svolto, dato che, per i motivi esposti nella Sezione 2 del presente Documento Informativo, la partecipazione in Sadi Poliarchitettura non è stata più ritenuta strategica e che, dimostrandosi di fatto trascurabili le sinergie venutesi a realizzare tra, da una parte, la divisione "*architettura*" e, dall'altra, l'intera divisione "*ambiente*", la dismissione del suddetto *asset* non implicherà alcuna discontinuità di *business* dal punto di vista gestionale.

#### **3.2 Eventuali implicazioni della Cessione sulle linee strategiche afferenti i rapporti commerciali, finanziari e di prestazioni accentrate di servizi tra le società facenti parte del Gruppo SSI**

A seguito del perfezionamento della Cessione, il Gruppo SSI è dunque uscito dall'area d'affari relativa alla poliarchitettura e alle soluzioni d'interno per l'edilizia e il settore navale, ormai considerata di rilevanza marginale. Ciò permetterà, evidentemente, di liberare risorse, sia finanziarie, sia di natura manageriale, a favore dello sviluppo delle diverse linee di *business* del settore ambientale nelle quali operano tutte le altre società del Gruppo.

Per le medesime ragioni già esposte, non risulta vi possano essere particolari implicazioni commerciali, finanziarie e di prestazioni accentrate di servizi, tra le imprese facenti parte del Gruppo SSI, determinate dalla Cessione.

\* \* \*

## 4. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI PRO-FORMA DI SSI

### 4.1 Introduzione

Il presente capitolo include il documento *“Situazione Patrimoniale – Finanziaria Consolidata Pro-forma al 30 giugno 2012 e Conto Economico Consolidato Pro-forma relativo al semestre chiuso al 30 giugno 2012 di Sadi Servizi Industriali S.p.A.”*, predisposto per rappresentare i principali effetti dell’Operazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo SSI. Il suddetto documento, approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 12 ottobre 2012, è stato assoggettato ad esame da parte della Società di Revisione, la quale emetterà la propria relazione – che verrà poi allegata in appendice al presente Documento Informativo – in data 15 ottobre 2012, con riferimento alla ragionevolezza delle ipotesi di base adottate, alla correttezza della metodologia utilizzata, nonché alla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

## SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA CONSOLIDATA PRO-FORMA AL 30 GIUGNO 2012 E CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2012 DI SADI SERVIZI INDUSTRIALI S.P.A.

### A PREMESSA

Il presente documento presenta i prospetti della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata pro-forma al 30 giugno 2012 e del conto economico consolidato pro-forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2012 di Sadi Servizi Industriali S.p.A. (di seguito **“SSI”** o la **“Società”** e, congiuntamente con le società da questa controllate, il **“Gruppo SSI”**), corredati dalle relative note esplicative (i **“Prospetti Consolidati Pro-forma”**). I Prospetti Consolidati Pro-forma sono stati redatti ai fini dell’inclusione degli stessi nel documento informativo da redigersi ai sensi dell’articolo 71 del regolamento di attuazione del Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti, adottato da CONSOB con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato. In particolare, i Prospetti Consolidati Pro-forma sono stati predisposti al fine di rappresentare i principali effetti sulla situazione patrimoniale – finanziaria consolidata al 30 giugno 2012 e sul conto economico consolidato per il semestre chiuso al 30 giugno 2012 del Gruppo SSI dell’operazione di cessione del 100% (di seguito la **“Cessione”**) del capitale sociale della controllata Sadi Poliarchitettura S.r.l., come risultante a seguito dell’operazione di scissione illustrata in seguito, e di alcune operazioni ancillari (le **“Operazioni Ancillari”** e, congiuntamente con la Cessione, l’**“Operazione”**), illustrate in dettaglio nel successivo paragrafo B.3.2.

I Prospetti Consolidati Pro-forma sono stati predisposti al fine di simulare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, i principali effetti dell'Operazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo SSI, come se la stessa fosse virtualmente avvenuta il 30 giugno 2012 con riferimento agli effetti patrimoniali e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici, in data 1 gennaio 2012.

Si segnala, tuttavia, che le informazioni contenute nei Prospetti Consolidati Pro-forma rappresentano, come precedentemente indicato, una simulazione, fornita ai soli fini illustrativi, dei possibili effetti che potrebbero derivare dall'Operazione. In particolare, poiché i dati pro-forma sono costruiti per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni successive, nonostante il rispetto delle regole comunemente accettate e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati pro-forma. Pertanto, si precisa che qualora l'Operazione fosse realmente avvenuta alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei Prospetti Consolidati Pro-forma. Inoltre, in considerazione delle diverse finalità dei dati pro-forma rispetto ai dati dei bilanci storici e delle diverse modalità di calcolo degli effetti dell'Operazione con riferimento alla situazione patrimoniale - finanziaria consolidata pro-forma e al conto economico consolidato pro-forma, tali documenti vanno letti e interpretati senza ricercare collegamenti contabili tra gli stessi.

In ultimo, si segnala che i Prospetti Consolidati Pro-forma non intendono in alcun modo rappresentare una previsione dei futuri risultati del Gruppo SSI e non devono pertanto essere utilizzati in tal senso.

I Prospetti Consolidati Pro-forma devono essere letti congiuntamente al bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2012 della Società (il "**Bilancio Consolidato Semestrale**"), incluso nella relazione finanziaria semestrale approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 8 agosto 2012 ed assoggettato a revisione contabile limitata da parte della società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., che sullo stesso ha emesso una relazione senza rilievi in data 9 Agosto 2012.

## **B        PROSPETTI CONSOLIDATI PRO-FORMA**

Nel presente paragrafo sono riportati gli schemi relativi alla situazione patrimoniale - finanziaria consolidata pro-forma al 30 giugno 2012 (la "**Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata Pro-forma**") e al conto economico consolidato pro-forma relativo al semestre chiuso al 30 giugno 2012 (il "**Conto Economico Consolidato Pro-forma**") e le relative note esplicative.

## B.1 Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata Pro-forma

Nella seguente tabella sono rappresentate per tipologia le rettifiche pro-forma effettuate per rappresentare gli effetti significativi dell'Operazione sulla situazione patrimoniale - finanziaria consolidata al 30 giugno 2012 del Gruppo SSI.

	Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata del Gruppo SSI	Rettifiche pro-forma			Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata Pro-forma
		Contabilizzazione della Cessione	Contratto di Locazione	Costi accessori all'Operazione	
(Migliaia di Euro)	(A)	(B)	(C)	(D)	TOTALE
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti, macchinari ed altre	30.080	-	(4.286)	-	25.794
Investimenti Immobiliari	17.335	-	4.286	-	21.621
Avviamento	20.853	-	-	-	20.853
Immobilizazioni immateriali	312	-	-	-	312
Partecipazioni	3.830	-	-	-	3.830
Altre Attività finanziarie	1.250	-	-	-	1.250
Attività per imposte anticipate	1.245	-	-	-	1.245
Altre attività	25	-	-	-	25
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>74.930</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74.930</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	17	-	-	-	17
Lavori in corso su ordinazione	-	-	-	-	-
Crediti commerciali	56.935	-	-	-	56.935
Attività per imposte correnti	-	-	-	-	-
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie	1.799	-	-	-	1.799
Altre attività	4.730	-	90	-	4.820
Disponibilità liquide ed equivalenti	85	-	-	(50)	35
<b>Totale attività correnti</b>	<b>63.566</b>	<b>-</b>	<b>90</b>	<b>(50)</b>	<b>63.606</b>
Attività non correnti destinate alla vendita	8.311	(5.487)	-	-	2.824
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>146.807</b>	<b>(5.487)</b>	<b>90</b>	<b>(50)</b>	<b>141.360</b>
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Patrimonio netto di gruppo	76.356	-	-	(14)	76.342
Capitale e riserve di terzi	185	-	-	-	185
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>76.541</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(14)</b>	<b>76.527</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Passività finanziarie a lungo termine	4.301	-	-	-	4.301
Fondi per rischi ed oneri	5.386	-	-	(30)	5.356
Fondo per benefici ai dipendenti	945	-	-	-	945
Passività per imposte differite	1.392	-	-	-	1.392
Altre passività non correnti	-	-	90	-	90
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>12.024</b>	<b>-</b>	<b>90</b>	<b>(30)</b>	<b>12.084</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Passività finanziarie a breve termine	9.748	-	-	-	9.748
Quota a breve di passività finanziarie a lungo	4.334	-	-	-	4.334
Debiti commerciali	33.272	-	-	-	33.272
Anticipi	61	-	-	-	61
Passività per imposte correnti	689	-	-	(6)	683
Altre passività correnti	4.651	-	-	-	4.651
<b>Totale passività correnti</b>	<b>52.755</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6)</b>	<b>52.749</b>
Passività collegate ad attività non correnti destinate alla vendita	5.487	(5.487)	-	-	-
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>146.807</b>	<b>(5.487)</b>	<b>90</b>	<b>(50)</b>	<b>141.360</b>

## B.2 Conto Economico Consolidato Pro-forma

Nella seguente tabella sono rappresentate per tipologia le rettifiche pro-forma effettuate per rappresentare gli effetti significativi dell'Operazione sul conto economico consolidato relativo al semestre chiuso al 30 giugno 2012 del Gruppo SSI.

	Conto economico consolidato del Gruppo SSI	Rettifiche pro-forma		Conto Economico Consolidato Pro-forma  TOTALE
		Contabilizzazione della Cessione	Contratto di Locazione	
(Migliaia di Euro)	(A)	(B)	(C)	
<b>RICAVI</b>				
Ricavi	36.285	-	-	36.285
Altri ricavi	504	-	143	647
<b>Totale ricavi</b>	<b>36.789</b>	<b>-</b>	<b>143</b>	<b>36.932</b>
Acquisti materie prime, semilavorati e altri	(1.150)	-	-	(1.150)
Prestazioni di servizi	(26.219)	-	-	(26.219)
Costo del lavoro	(3.171)	-	-	(3.171)
Altri costi operativi ed accantonamenti	(2.608)	-	-	(2.608)
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>3.641</b>	<b>-</b>	<b>143</b>	<b>3.784</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(2.010)	-	-	(2.010)
<b>MARGINE OPERATIVO NETTO</b>	<b>1.631</b>	<b>-</b>	<b>143</b>	<b>1.774</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI</b>				
Proventi Finanziari	42	-	-	42
Oneri Finanziari	(377)	-	-	(377)
Strumenti derivati	(44)	-	-	(44)
<b>PROVENTI E ONERI SU PARTECIPAZIONI</b>				
Proventi / (Oneri) su partecipazioni	33	-	-	33
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>1.285</b>	<b>-</b>	<b>143</b>	<b>1.428</b>
Imposte sul reddito	(743)	-	(45)	(788)
<b>RISULTATO NETTO DEL PERIODO DA ATTIVITA' CONTINUATIVE</b>	<b>542</b>	<b>-</b>	<b>98</b>	<b>640</b>
Risultato netto da attività operative cessate	(1.467)	1.467	-	-
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(925)</b>	<b>1.467</b>	<b>98</b>	<b>640</b>

## B.3 Note esplicative ai Prospetti Consolidati Pro-forma

### B.3.1 Base di presentazione e principi contabili utilizzati

I Prospetti Consolidati Pro-forma sono stati elaborati in conformità alla Comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, che disciplina la metodologia di redazione dei dati pro-forma. In particolare, la Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata Pro-forma e il Conto Economico Consolidato Pro-forma sono stati predisposti rettificando i dati storici del Gruppo SSI, desunti dal Bilancio Consolidato Semestrale, al fine di simulare i principali effetti patrimoniali, finanziari ed economici che potrebbero derivare dall'Operazione.

I principi contabili adottati per la predisposizione dei Prospetti Consolidati Pro-forma, laddove non diversamente segnalato, sono gli stessi utilizzati per la redazione del Bilancio Consolidato Semestrale, e in particolare gli *International Financial Reporting Standards* emanati dall'*International Accounting Standards Board* e adottati dall'Unione Europea ("IFRS").

Si precisa, inoltre, che tutte le informazioni riportate nel presente documento sono espresse in migliaia di Euro, salvo ove diversamente indicato.

### **B.3.2 Descrizione dell'Operazione**

Come rappresentato nel precedente paragrafo A, le operazioni oggetto di rettifica riguardano la cessione del 100% del capitale sociale della controllata Sadi Poliarchitettura S.r.l. e alcune operazioni ancillari. In particolare:

#### **Cessione di Sadi Poliarchitettura S.r.l.**

In data 3 luglio 2012 SSI ha sottoscritto con Special Situations S.r.l. (l' "Acquirente") un contratto di compravendita (il "Contratto di Compravendita") avente ad oggetto la partecipazione pari al 100% del capitale sociale di Sadi Poliarchitettura S.r.l. ("Sadi Poliarchitettura"). L'efficacia dell'accordo in oggetto era condizionata al verificarsi di talune condizioni sospensive tra le quali il perfezionamento della scissione parziale e proporzionale della Sadi Poliarchitettura (la "Scissione"). Per effetto della Scissione, talune attività e passività destinate a permanere nel Gruppo SSI, riconducibili alla stessa Sadi Poliarchitettura, sono state trasferite in una società di nuova costituzione - la Valdastico Immobiliare S.r.l. (di seguito la "NewCo") - non rientrante nel perimetro dell'Operazione. La Scissione si è perfezionata in data 1 ottobre 2012 e, contestualmente, il Contratto di Compravendita è divenuto efficace.

Il prezzo convenuto tra le parti per la Cessione è composto da:

- una componente fissa pari a Euro 1,00 (il "Prezzo Fisso");
- una eventuale componente variabile pari all'EBITDA di Sadi Poliarchitettura per il semestre che si chiuderà il 30 giugno 2013 moltiplicato per 5, al netto della posizione finanziaria netta della Sadi Poliarchitettura al 30 giugno 2013 (il "Prezzo Variabile").

Laddove il Prezzo Variabile risultasse negativo, l'Acquirente non avrà diritto ad alcun aggiustamento prezzo.

## Operazioni Ancillari

Il Contratto di Compravendita prevede fra l'altro:

- la stipula di un contratto di locazione commerciale tra Sadi Poliarchitettura e la NewCo avente ad oggetto alcuni immobili detenuti da Sadi Poliarchitettura prima del perfezionamento della Scissione (il "Contratto di Locazione");
- la stipula di un contratto di licenza d'uso gratuito del marchio "SADI", detenuto dalla Sadi Poliarchitettura, per effetto del quale il Gruppo SSI sarà legittimato ad utilizzare il marchio in oggetto sia nell'ambito della propria denominazione sociale che per la propria attività di *marketing* e commerciale.

### **B.3.3 Descrizione delle rettifiche pro-forma effettuate per la predisposizione dei Prospetti Consolidati Pro-forma**

Di seguito sono brevemente descritte le scritture pro-forma effettuate per la predisposizione dei Prospetti Consolidati Pro-forma.

#### **SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA CONSOLIDATA PRO-FORMA**

##### *A) Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata del Gruppo SSI*

La colonna in oggetto include la situazione patrimoniale - finanziaria consolidata del Gruppo SSI al 30 giugno 2012, estratta dal Bilancio Consolidato Semestrale.

##### *B) Contabilizzazione della cessione*

La colonna in oggetto rappresenta gli effetti pro-forma connessi al deconsolidamento delle attività e passività riconducibili alla Sadi Poliarchitettura a seguito del perfezionamento della Cessione. A tal proposito si precisa che, nel Bilancio Consolidato Semestrale, ricorrendo i presupposti previsti dall'IFRS 5 - *Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate* - le attività e le passività, che per effetto della Scissione sono rimaste in capo a Sadi Poliarchitettura, erano state riclassificate rispettivamente tra le "Attività non correnti destinate alla vendita" e le "Passività collegate ad attività non correnti destinate alla vendita". Si segnala che la valutazione delle attività oggetto di Cessione al minore tra il valore contabile e il *fair value* al netto dei costi di vendita - così come previsto dall'IFRS 5 - ha comportato una svalutazione per Euro 530 migliaia - di cui Euro 30

migliaia rappresenta la stima dei costi di vendita - già contabilizzata nel Bilancio Consolidato Semestrale.

In ultimo si precisa che, alla data di redazione del presente documento, il Prezzo Variabile non è ragionevolmente determinabile e, pertanto, la Situazione Patrimoniale - Finanziaria Pro-forma riflette esclusivamente il Prezzo Fisso pari a Euro 1,00.

#### *C) Contratto di Locazione*

Per effetto del Contratto di Locazione, la Sadi Poliarchitettura riconoscerà al Gruppo SSI (nello specifico alla NewCo) un deposito cauzionale di Euro 90 mila. Nello specifico, in base a quanto previsto dal Contratto di Compravendita, tale importo verrà versato al Gruppo SSI dalla Noy Ambiente S.p.A. ("NOY") per conto di Sadi Poliarchitettura. Ciò in quanto NOY ha un debito (di circa Euro 1.037 migliaia) nei confronti di Sadi Poliarchitettura che, in base a quanto previsto dal Contratto di Compravendita, verrà parzialmente compensato dell'importo del deposito cauzionale. Si precisa che NOY è una parte correlata della Società.

La colonna in oggetto rappresenta, pertanto, gli effetti pro-forma relativi: *i)* all'iscrizione di un credito verso NOY e di un debito verso Sadi Poliarchitettura; *ii)* agli immobili oggetto del Contratto di Locazione che saranno riclassificati tra gli investimenti immobiliari, così come previsto dallo IAS 40 - *Investimenti Immobiliari*.

#### *D) Costi accessori alle Operazioni*

Per il perfezionamento dell'Operazione, il Gruppo SSI ha stimato di sostenere costi di natura non ricorrente per complessivi Euro 50 mila, di cui Euro 30 mila già riflessi nel Bilancio Consolidato Semestrale nella voce "Fondi per rischi ed oneri". La colonna in oggetto include, pertanto, l'effetto pro-forma dei suddetti costi accessori. E' inoltre riportato il relativo effetto fiscale, pari a Euro 6 migliaia, determinato sulla base dell'aliquota fiscale applicabile alla Società, pari al 31,40% (27,50% IRES e 3,90% IRAP).

### **CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA**

#### *A) Conto economico consolidato del Gruppo SSI*

La colonna in oggetto include il conto economico del Gruppo SSI per il semestre chiuso al 30 giugno 2012, estratto dal Bilancio Consolidato Semestrale.

B) *Contabilizzazione della cessione*

La colonna in oggetto rappresenta gli effetti pro-forma connessi al deconsolidamento dei costi e dei ricavi connessi alle attività e passività riconducibili alla Sadi Poliarchitettura a seguito del perfezionamento della Cessione. Tali attività e passività, per effetto dell'adozione dell'IFRS 5 - commentata in precedenza - nel Bilancio Consolidato Semestrale, sono state classificate nella voce "Risultato netto da attività operative cessate". Si segnala che la rettifica pro-forma in oggetto ha comportato, tra l'altro, lo storno della svalutazione per Euro 530 migliaia (di cui Euro 30 migliaia rappresenta la stima dei costi di vendita) contabilizzata nel Bilancio Consolidato Semestrale per adeguare il valore delle attività oggetto di Cessione al minore tra il loro valore contabile e il *fair value* al netto dei costi di vendita. In particolare, la svalutazione in oggetto è stata stornata ai fini del Conto Economico Consolidato Pro-forma in quanto si tratta di una componente *una tantum* connessa all'Operazione.

C) *Contratto di Locazione*

La colonna in oggetto rappresenta gli effetti pro-forma connessi al Contratto di Locazione.

L'importo della rettifica in oggetto - pari a Euro 143 migliaia - è stato stimato sulla base dell'importo complessivo previsto dal Contratto di Locazione (Euro 1.710 migliaia) rapportato alla durata complessiva del contratto stesso (6 anni). E' stato inoltre stimato il relativo effetto fiscale, pari a Euro 45 migliaia, determinato sulla base dell'aliquota fiscale applicabile alla Società, pari al 31,40% (27,50% IRES e 3,90% IRAP).

\*\*\*\*\*

Si segnala che, conformemente alla metodologia di costruzione dei dati pro-forma disciplinata dalla Comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, il Conto Economico Consolidato Pro-forma non riflette gli effetti economici di natura non ricorrente riconducibili all'Operazione, stimati, complessivamente, in Euro 50 migliaia.

## 4.2 Indicatori pro-forma per azione del Gruppo SSI

### 4.2.1 Tavola comparativa degli indicatori storici e pro-forma per azione relativamente al 30 giugno 2012

Nella seguente tabella sono riportati i principali indicatori monitorati dal Gruppo SSI determinati sulla base dei dati storici e dei dati pro-forma, con riferimento al semestre chiuso al 30 giugno 2012.

<i>(Migliaia di Euro)</i>	Semestre chiuso al 30 giugno 2012	
	Dati consolidati storici	Dati pro-forma
Totale Ricavi	36.789	36.932
Margine operativo lordo	3.641	3.784
Margine operativo lordo per azione	0,039	0,041
Risultato netto del periodo da attività continuative	542	640
Risultato netto del periodo da attività continuative per azione	0,006	0,007
Risultato netto	(925)	640
Risultato netto per azione - base e diluito	(0,010)	0,007
Flusso di cassa netto (1)	3.641	3.784
Flusso di cassa netto per azione (1)	0,039	0,041
Totale attività	146.807	141.360
Totale passività	70.266	64.833
Totale patrimonio netto	76.541	76.527
Numero di azioni	92.700.000	92.700.000

(1) Assunto uguale al margine operativo lordo, rispettivamente storico e pro-forma.

\* \* \*

## **5. PROSPETTIVE DI SSI E DEL GRUPPO AD ESSA FACENTE CAPO**

### **5.1 Indicazioni generali sull'andamento degli affari di SSI successivamente al 31 Dicembre 2011**

Per le indicazioni in merito all'andamento generale della gestione di SSI e delle società che ad essa fanno capo si rimanda a quanto riportato nella Relazione Finanziaria Semestrale al 30 Giugno 2012, approvata dal Consiglio di Amministrazione di SSI in data 8 Agosto 2012 e disponibile sul sito *internet* della Società, [www.sadi-servizi-industriali.com](http://www.sadi-servizi-industriali.com), alla voce "Bilanci e Relazioni" della sezione "Investor Relations".

Come precedentemente già evidenziato, la cessione della partecipazione in Sadi Poliarchitettura non creerà alcuna discontinuità di *business* in ambito gestionale, né dalla stessa sono attesi eventuali effetti significativi sugli specifici fattori chiave che influenzano o caratterizzano l'attività e la tipologia delle diverse aree afferenti al settore ambientale nelle quali opera il Gruppo SSI, in considerazione del fatto che Sadi Poliarchitettura, viceversa, opera in un comparto produttivo differente.

Si precisa, dunque, che, a seguito della cessione, il Gruppo SSI continuerà ad operare esclusivamente nel settore "Ambiente", tramite le tre distinte linee di *business* in cui lo stesso era già attivo.

### **5.2 Informazioni in merito alla ragionevole previsione dei risultati dell'esercizio in corso**

Sebbene i risultati consuntivati nei primi sei mesi dell'anno abbiano fatto registrare una contrazione rispetto all'analogo periodo dell'esercizio 2011, gli obiettivi del Gruppo SSI rimangono comunque quelli esplicitati nel Budget Economico Consolidato relativo al triennio 2012-2014, approvato dal Consiglio di Amministrazione di SSI in data 8 Febbraio 2012 (per l'esercizio in corso, ricavi consolidati attesi pari a circa 96 milioni di Euro e margine operativo lordo (EBITDA) atteso pari a circa 15 milioni di Euro). Più in particolare, il Gruppo SSI si è riproposto di colmare, almeno in parte, il *gap* così accumulato cercando di conseguire quei risultati che, come spiegato nella Relazione Finanziaria Semestrale al 30 Giugno 2012, sono invece mancati nei primi sei mesi dell'anno a causa del ritardo associato all'avvio della fase operativa di alcune commesse di costruzione.

Tra le commesse di maggior importanza acquisite di recente si segnalano:

- con riferimento alla divisione "engineering e costruzione d'impianti", la fornitura "chiavi in mano" di un impianto di recupero energetico per la produzione di energia elettrica da biogas, caratterizzato da una potenza complessiva pari a 834 kW, da installare presso la discarica, sita a Latina, gestita dalla società Ind.Eco. S.r.l. (appartenente al medesimo gruppo di controllo) e l'intervento di

adeguamento tecnico della discarica per rifiuti non pericolosi sita a Pontey, località Valloille (AO), per conto della società Valeco S.p.A.

- con riferimento alla divisione "bonifiche", la realizzazione degli interventi di bonifica su suolo superficiale (cosiddetti "top soil") presso lo stabilimento industriale Polimeri Europa sito a Porto Marghera (VE).

Da ultimo, si ribadisce che la cessione della partecipazione in Sadi Poliarchitettura consentirà di liberare risorse che potranno essere conseguentemente destinate alla crescita e al potenziamento delle diverse linee di *business*, tutte riconducibili al comparto ambientale, in cui il Gruppo SSI è attivo.

\* \* \* \* \*

## 6. ATTESTAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO

La sottoscritta Marina Carmeci, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Sadi Servizi Industriali S.p.A., attesta, ai sensi dell'articolo 154-*bis*, comma secondo, del TUF, che l'informativa contabile contenuta nel presente Documento Informativo, diversa dai dati *pro-forma*, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Segrate, 12 Ottobre 2012.

Il Dirigente Preposto  
Marina Carmeci

## ALLEGATI

### **Allegato "A" - Relazione della Società di Revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. sui dati economici e patrimoniali consolidati *pro-forma***

E' riportata, di seguito, la relazione della Società di Revisione relativa alla ragionevolezza delle ipotesi di base adottate e alla correttezza sia della metodologia impiegata, sia dei criteri di valutazione e dei principi contabili a cui si è fatto ricorso.



**RELAZIONE SULL'ESAME DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA  
CONSOLIDATA PRO-FORMA AL 30 GIUGNO 2012 E DEL CONTO ECONOMICO  
CONSOLIDATO PRO-FORMA PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2012 DI SADI  
SERVIZI INDUSTRIALI SPA**

Al Consiglio di Amministrazione  
di Sadi Servizi Industriali SpA

- 1 Abbiamo esaminato i prospetti relativi alla situazione patrimoniale – finanziaria consolidata pro-forma al 30 giugno 2012 e al conto economico consolidato pro-forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2012 di Sadi Servizi Industriali SpA (di seguito la “Società” e, congiuntamente con le società da questa controllate, il “Gruppo”), corredati dalle note esplicative (di seguito i “Prospetti Consolidati Pro-forma”). I Prospetti Consolidati Pro-forma derivano dai dati storici relativi al bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2012 della Società, da noi assoggettato a revisione contabile limitata a seguito della quale è stata emessa la relazione datata 9 agosto 2012, nonché dalle scritture di rettifica pro-forma a essi applicate e da noi esaminate.

La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste del bilancio, nell'analisi dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati tramite colloqui con la direzione della Società e nello svolgimento di analisi di bilancio. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività e ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa. Di conseguenza, non abbiamo espresso un giudizio professionale di revisione sul sopraindicato bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2012 della Società.

I Prospetti Consolidati Pro-forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente i principali effetti dell'operazione di cessione del 100% del capitale sociale della società Sadi Poliarchitettura Srl (di seguito la “Cessione”) e di alcune operazioni ancillari correlate a tale cessione (di seguito, congiuntamente con la Cessione, l’”Operazione”).

- 2 I Prospetti Consolidati Pro-forma sono stati predisposti ai fini di quanto richiesto dall'articolo 71 del regolamento di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n.58, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 come successivamente modificato e integrato.

**PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n. 43 dell'Albo Consob - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640211 - **Bologna** Zola Predosa 40069 Via Tevere 18 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhler 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095753231 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001



L'obiettivo della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti dell'Operazione sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale del Gruppo, come se essa fosse virtualmente avvenuta il 30 giugno 2012 e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici, all'inizio dell'esercizio 2012. Tuttavia, va rilevato che, qualora l'Operazione fosse realmente avvenuta alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei Prospetti Consolidati Pro-forma.

La responsabilità della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma compete agli amministratori della Società. E' nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli amministratori per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

- 3 Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella comunicazione n. 1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.
- 4 Dal lavoro svolto nulla è emerso che ci induca a ritenere che le ipotesi di base adottate dalla Società per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma per riflettere retroattivamente gli effetti dell'Operazione non siano ragionevoli, che la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei predetti prospetti non sia stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza e, infine, che nella redazione dei medesimi prospetti siano stati utilizzati criteri di valutazione e principi contabili non corretti.

Milnao, 15 ottobre 2012

PricewaterhouseCoopers SpA

*Giorgio Greco*

Giorgio Greco  
(Partner)