



UNI EN ISO
9001: 2000

MAFFEI

Natural resources



GRUPPO **MAFFEI**
Minerali per l'Industria ceramica e vetraria

Castellarano, 31 Ottobre 2007

RACCOMANDATA R.R.

Spett.le
CONSOB
Informativa periodica
Divisione Emittenti
Ufficio strumenti rappresentativi di
Capitale
Via Broletto,7
20121 Milano

OGGETTO: Documento informativo, ai sensi dell'articolo 71 del Regolamento di Attuazione del D. Lgs 24/02/1998 n. 58, adottato dalla Delibera Consob del 14 maggio 1999, n. 11971 e successive modificazioni, in relazione all'operazione di cessione dalla Gruppo Minerali S.p.A. (e dalla Minerali Industriali S.p.A.) alla Maffei Sarda S.r.l. di un ramo aziendale relativo all'esercizio della concessione mineraria denominata "Santa Reparata" sita in provincia di Olbia, Comune di Buddusò completo dei terreni su cui insiste la concessione mineraria.

MAFFEI SPA
Amministratore Delegato
Ing. Giorgio BOZZOLA

All.: n.1

MAFFEI S.P.A.

SEDE LEGALE, DIREZIONE GENERALE E AMMINISTRATIVA:

VIA RENI, 2/L - 42014 CASTELLARANO (RE) ITALY

TEL. 0536 877111 - FAX 0536 877113

E-MAIL: MAFFEI@MAFFEI.IT - HTTP://WWW.MAFFEI.IT

SOCIETÀ SOGGETTA ALL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI GRUPPO MINERALI S.P.A.

CAP. Soc. EURO 15.600.000 I.V.

C.F. E P. IVA 00121170229

REG. IMPR. DI REGGIO EMILIA 00121170229

REA c/o C.C.I.A.A. DI REGGIO EMILIA 237855



UNI EN ISO
9001: 2000

MAFFEI

Natural resources



GRUPPO **MAFFEI**
Minerali per l'industria ceramica e vetraria



Documento Informativo

in relazione all'operazione di cessione dalla controllante Gruppo Minerali S.p.A. (e dalla Minerali Industriali S.p.A.) alla Maffei Sarda S.r.l. (totalmente partecipata da Maffei S.p.A.)

di un ramo aziendale relativo all'esercizio della concessione mineraria "Santa Reparata" sita in provincia di Olbia-Tempio

Castellarano, 31 ottobre 2007



UNI EN ISO
9001: 2000

MAFFEI

Natural resources



GRUPPO **MAFFEI**
Minerali per l'Industria ceramica e vetraria

PREMESSA

Introduzione

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto ai sensi dell’articolo 71 del regolamento di attuazione del d.lgs. 24 febbraio 1998, n.58 come successivamente modificato ed integrato (di seguito “**TUF**”), adottato con delibera Consob del 14 maggio 1999, n. 11971, e successive modificazioni (il “**Regolamento Emittenti**”), al fine di offrire agli azionisti di Maffei S.p.A. (“**Maffei**”) un quadro informativo in relazione all’operazione di cessione dalla Gruppo Minerali S.p.A. (e dalla Minerali Industriali S.p.A.) alla Maffei Sarda s.r.l. di un ramo aziendale relativo all’esercizio della concessione mineraria denominata “Santa Reparata” sita in provincia di Olbia, Comune di Buddusò completo dei terreni su cui insiste la concessione mineraria (l’“**Operazione**”).

1. AVVERTENZE

Si evidenzia che l’Operazione ha avuto luogo tra la Gruppo Minerali S.p.A. (di seguito “**GM**”) e la società Minerali Industriali S.p.A. (direttamente controllata da GM) e la Maffei Sarda s.r.l., società totalmente partecipata da Maffei che è, a sua volta, soggetta al controllo e coordinamento di GM. Sono pertanto individuabili potenziali conflitti di interesse tra le parti coinvolte dall’Operazione che si descrive nel presente Documento Informativo.

2 INFORMAZIONI RELATIVE ALL’OPERAZIONE

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

2.1.1. L’Operazione oggetto del presente Documento Informativo prevede la cessione da parte di GM (e della controllata Minerali Industriali S.p.A.) a favore di Maffei Sarda s.r.l. (“**Maffei Sarda**”)



UNI EN ISO
9001: 2000

MAFFEI

Natural resources



GRUPPO **MAFFEI**
Minerali per l'Industria ceramica e vetraria

di un complesso di beni costituenti il ramo aziendale sito in Comune di Buddusò per l'esercizio dell'attività estrattiva e di lavorazione del feldspato sodico.

2.1.3. L'Operazione è stata articolata in tre fasi:

- (a) Cessione da parte di GM a Maffei Sarda di un terreno sito in Comune di Buddusò, località Santa Reparata (OL), avente estensione di 59.949 mq ed interessato dallo svolgimento di attività estrattiva di feldspati (il **"Terreno Santa Reparata"**);
- (b) Trasferimento da GM a Maffei Sarda (i) della concessione mineraria per feldspati denominata " Santa Reparata " estesa su 165 ettari nel territorio del Comune di Buddusò, concessa a GM con Decreto numero 61 del 29.01.1999 scadente in data 29.01.2019, assentita per lo sfruttamento del giacimento minerario di Santa Reparata e (ii) dei relativi permessi di ricerca denominati "Santa Reparata" e "Riu Mannu" in fase di rinnovo (la **"Concessione Santa Reparata"**);
- (c) Cessione da Minerali Industriali a Maffei Sarda di un ramo di azienda, operante nel Comune di Buddusò, costituito da macchinari industriali, contratti, prodotti e semilavorati atti allo sfruttamento del giacimento di Santa Reparata, nonché dalla titolarità di un terreno in agro di Buddusò , località " Donigheddu" di mq 33.770 (il **"Ramo di Azienda"**).

2.1.4. L'Operazione è stata disciplinata da un accordo quadro stipulato tra le parti coinvolte in data 27 settembre 2007 che prevede l'obbligo di GM (e della sua controllata Minerali Industriali S.p.A.) di procedere alle cessioni di cui sopra sub (a), (b) e (c), in favore della Maffei Sarda, e precisamente è stata così attuata:

- a) con atto in data 28.09.2007 a rogito Notaio dott. Giuseppe Mittino di Novara, GM ha ceduto a Maffei Sarda il Terreno Santa Reparata, per un corrispettivo, liquidato in sede di atto, di Euro 180.000,00 (centottantamila/00);
- b) GM ha avviato presso l'Assessorato dell'Industria della Regione Autonoma della Sardegna l'iter per il trasferimento a Maffei Sarda della Concessione Santa Reparata,



UNI EN ISO
9001: 2000

MAFFEI 

Natural resources

GRUPPO **MAFFEI** 
Minerali per l'industria ceramica e vetraria

presentando rituale richiesta di trasferimento del titolo minerario in conformità alle vigenti norme di legge ed ottenendo dall'Ente stesso, in data 02.10.2007, l'autorizzazione al trasferimento. Il trasferimento a Maffei Sarda della Concessione Santa Reparata è avvenuto a fronte di un corrispettivo, liquidato da Maffei Sarda in data 28.09.2007, di Euro 1.320.000,00 (unmilionetrecentoventimila/00);

- c) Infine, l'Operazione si è conclusa con la cessione da Minerali Industriali S.p.A. a Maffei Sarda del Ramo di Azienda avvenuta in data 16.10.2007. La cessione è stata eseguita con atto a rogito Notaio dott. Giuseppe Mittino di Novara, per il corrispettivo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) liquidato in atto. Con il trasferimento del Ramo Azienda è stata completata l'Operazione e Maffei Sarda è stata immessa nel possesso e, quindi, nella gestione del predetto Ramo di Azienda.

2.2. Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere

L'Operazione si configura come operazione con parti correlate in quanto GM è controllante diretta di Minerali Industriali S.p.A. (detenendo il 100% del capitale sociale) e di Maffei (nella quale GM possiede una partecipazione pari al 80,25% del capitale sociale) che, a sua volta, controlla Maffei Sarda (possedendone l'intero capitale sociale).

Di seguito si riporta il prospetto dei soci e amministratori delle società coinvolte nell'Operazione:

| MAFFEI SPA | MAFFEI SARDA SRL | GRUPPO MINERALI SPA | MINERALI INDUSTRIALI SPA |
|--|--------------------------|--|---------------------------------|
| <i>SOCI</i> | <i>SOCI</i> | <i>SOCI</i> | <i>SOCI</i> |
| GRUPPO MINERALI (80,25%) MAFFEI SpA (4,75%) MERCATO (15,00%) | MAFFEI SpA (100%) | INIZIATIVE MINERARIE SRL (49,57%) PAVIM SRL (49,57%) GRUPPO MINERALI (0,86%) | GRUPPO MINERALI (100%) |
| <i>AMMINISTRATORI</i> | <i>AMMINISTRATORI</i> | <i>AMMINISTRATORI</i> | <i>AMMINISTRATORI</i> |
| RAMON LODOVICO | BOZZOLA GIORGIO | RAMON LODOVICO | BOZZOLA SABRINA |
| BOZZOLA GIORGIO | BORNIOLI ROBERTO | BOZZOLA GIORGIO | RAMON LODOVICO |
| BOZZOLA SABRINA | VISMARA CARLO ALBERTO | BOZZOLA SABRINA | AINA GRAZIELLA |
| TRONCONI STEFANO | | RAMON VERA | |
| BETTINI ANDREA | | DANASINO PAOLO | |
| | | BETTINI ANDREA | |
| | | TRONCONI STEFANO | |



UNI EN ISO
9001: 2000

MAFFEI

Natural resources



GRUPPO **MAFFEI** 
Minerali per l'industria ceramica e vetraria

2.3. Indicazioni delle motivazioni economiche di Maffei e di Maffei Sarda al compimento dell'Operazione.

2.3.1. L'Operazione si colloca nell'ambito del piano strategico che GM ha avviato con l'obiettivo di procedere ad una riorganizzazione societaria ed industriale delle attività del gruppo di società che fa capo a GM e che è stato preso in considerazione in relazione al progetto di fusione per incorporazione di Maffei in GM approvato in data 27 Ottobre 2007 dai consigli di amministrazione di GM e di Maffei. Tale piano prevede la riallocazione complessiva delle attività produttive (sia quelle già possedute da GM che quelle acquisite per effetto dell'acquisizione di Maffei) secondo criteri di omogeneità, razionalizzazione e sfruttamento delle sinergie produttive e commerciali. Con la realizzazione di tale piano il gruppo si propone di consolidare la propria presenza sui mercati di riferimento allargando l'offerta qualitativa dei propri prodotti e proponendo nuovi prodotti per le utilizzazioni nelle produzioni che richiedono un maggior livello qualitativo delle materie prime.

2.3.2. Con specifico riferimento all'Operazione di cui al presente Documento Informativo, la concentrazione di tutte le attività sarde del gruppo di società che fa capo a GM determinerà i seguenti benefici effetti per la Maffei Sarda: (i) permetterà di realizzare efficienze di gestione che si traducono anche in una migliore gestione delle risorse industriali; (ii) permetterà di sfruttare le tecnologie di lavorazione di Maffei Sarda sul materiale proveniente dai giacimenti di Santa Reparata; (iii) permetterà di migliorare la gestione commerciale dei prodotti dei giacimenti sardi e di ampliare di conseguenza la gamma dei prodotti da offrire sul mercato a prezzi concorrenziali con quelli dei migliori competitors esteri. Si rimanda al successivo paragrafo 2.5 per gli ulteriori effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione.



UNI EN ISO
9001: 2000

MAFFEI

Natural resources



GRUPPO **MAFFEI**
Minerali per l'Industria ceramica e vetraria

2.4. Modalità di determinazione dei prezzi dell'Operazione

2.4.1. Prezzi e condizioni economiche

I prezzi e le condizioni concordate fra le Parti per le operazioni di compravendita sopra descritte sono i seguenti:

- Il corrispettivo per la compravendita del Terreno Santa Reparata è stato fissato tra le Parti complessivamente in Euro 180.000,00 (centottantamila/00) oltre alle imposte dovute per legge.
- Il corrispettivo per il trasferimento della Concessione Santa Reparata è stato fissato tra le Parti complessivamente in Euro 1.320.000,00 (un milione trecentoventi-mila/00) oltre ad IVA.
- Il corrispettivo per la cessione del Ramo di Azienda è stato fissato tra le Parti complessivamente in Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00).

I prezzi di cui sopra sono stati corrisposti dalla Maffei Sarda a favore delle società venditrici in conformità a quanto previsto al precedente paragrafo 2.1.

2.4.2. Criteri utilizzati per determinare i prezzi

I prezzi concordati fra le Parti per le operazioni di compravendita sopra descritte, sono stati supportati da apposite perizie aventi ad oggetto la stima dei valori dei beni oggetto della compravendita in base alle normali condizioni di mercato per beni dalle caratteristiche assimilabili a quelli oggetto di compravendita. In particolare, con riferimento alla Concessione Santa Reparata ed al Ramo di Azienda, stanti le caratteristiche dei beni oggetto di stima, il metodo di stima utilizzato è stato il metodo patrimoniale complesso che è stato altresì verificato e supportato dai periti incaricati attraverso un confronto di tipo reddituale ottenuto analizzando le capacità del ramo d'azienda oggetto della compravendita di generare reddito se



UNI EN ISO
9001: 2000

MAFFEI

Natural resources



GRUPPO **MAFFEI**
Minerali per l'industria ceramica e vetraria

efficientemente utilizzato. La valutazione del Terreno è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo.

Le perizie sono state commissionate da Maffei e da Gruppo Minerali al geometra Antonio Lambroni, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2055 ed al dott Cristiano Proserpio, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Milano, periti indipendenti che hanno redatto le loro relazioni di stima. Le conclusioni dei periti in relazione alle valutazioni commissionate sono state le seguenti.

La perizia eseguita dal geom. Antonio Lambroni, del 25 settembre 2007, ha riguardato il Terreno Santa Reparata e si è conclusa con una valutazione immobiliare alla data della perizia, per importo non inferiore ad Euro 328.000,00.

La perizia eseguita dal dott. Cristiano Proserpio, in data 28 settembre 2007, ha riguardato invece l'intero valore complessivo dei beni di cui ai paragrafi a), b) e c) del precedente punto 2.1.4, che sono stati stimati, considerati come complesso unitario, in un importo non inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni/00).

2.5. Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione

2.5.1. Sotto il profilo del conto economico gli effetti attesi dalla realizzazione dell'Operazione possono così riassumersi: (a) incremento del fatturato ottenibile dall'ampliamento della gamma produttiva e (b) incremento della redditività conseguente ai prevedibili incrementi produttivi ed allo sfruttamento delle economie di scala realizzabili specialmente per il fatto di poter estendere i servizi interni alla produzione ed i servizi di struttura esistenti, a parità di costi, alle nuove produzioni. I positivi effetti economici sopra descritti potranno essere raggiunti gradualmente già a partire dall'esercizio 2008 per crescere e consolidarsi negli esercizi successivi.

2.5.2. Le caratteristiche dei beni oggetto di compravendita e le modalità di acquisizione, sopra descritte non comportano l'acquisto di debiti e crediti relativi al Ramo di Azienda e non comportano altre variazioni a livello patrimoniale in Maffei Sarda se non quelle derivanti dal valore pagato per i beni acquisiti.



UNI EN ISO
9001: 2000

MAFFEI

Natural resources



GRUPPO **MAFFEI**
Minerali per l'industria ceramica e vetraria



2.5.3. Dal punto di vista finanziario l'Operazione è stata finanziata da Maffei Sarda utilizzando risorse finanziarie derivanti in parte dalla liquidità esistente ed in parte da ricorso ad anticipazioni sui propri crediti commerciali.

Si ricorda che è tuttora in essere un finanziamento con scadenza 31.12.2007 rinnovabile di anno in anno, per un importo pari a € 1.060.000 da parte di Maffei a Maffei Sarda ad un tasso concordato, in linea con le condizioni praticate dagli istituti finanziari con cui normalmente Maffei Sarda opera, pari al tasso euribor a tre mesi maggiorato di uno spread pari al 0,15 %.

Dati i flussi di cash generati dall'attuale attività di Maffei Sarda non si prevede il ricorso a fonti di finanziamento esterne e diverse da quelle finora utilizzate.

2.5.4. Di seguito vengono rappresentati i prospetti pro-forma dello stato patrimoniale e del conto economico di Maffei Sarda s.r.l per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2007.

I prospetti pro-forma sono stati predisposti partendo dai prospetti contabili consolidati utilizzati per la relazione sull'andamento della gestione del primo semestre del Gruppo Maffei al 30 giugno 2007.

In particolare, i criteri di valutazione applicati per la predisposizione dei dati storici di Maffei Sarda s.r.l. del periodo chiuso al 30 giugno 2007 sono in linea con quelli adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2006 e descritti nelle note illustrative contenute nel bilancio della società al 31 dicembre 2006.

I sopra menzionati prospetti contabili sono stati successivamente rettificati da scritture pro-forma per dare effetto alla sopra descritta operazione di acquisizione di ramo d'azienda.

La presentazione dei dati pro-forma è predisposta su uno schema a colonne, al fine di presentare analiticamente il flusso delle operazioni per arrivare a rappresentare lo stato patrimoniale pro-forma.



UNI EN ISO
9001: 2000

MAFFEI

Natural resources



GRUPPO **MAFFEI**
Minerali per l'Industria ceramica e vetraria



Situazione patrimoniale pro-forma

Stato patrimoniale pro-forma di Maffei Sarda s.r.l. al 30 giugno 2007

| | (1) | (2) | (3) |
|---|--------------------|----------------------|------------------------------|
| Al 30 giugno 2007 (in migliaia di Euro) | Stato patrimoniale | Rettifiche pro-forma | Stato patrimoniale pro-forma |
| ATTIVITA' | | | |
| Immobilizzazioni immateriali | 859 | 1.328 | 2.187 |
| Immobilizzazioni materiali | 2.926 | 507 | 3.434 |
| Immobilizzazioni finanziarie | 11 | | 11 |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (1) | 3.795 | 1.835 | 5.631 |
| ATTIVO CIRCOLANTE | | | |
| Rimanenze di magazzino | 3.155 | 167 | 3.322 |
| Crediti commerciali, vari e altre attività | 8.975 | 305 | 9.280 |
| Titoli e crediti finanziari | 1.516 | | 1.516 |
| Cassa e disponibilità liquide | 1.714 | (1.700) | 14 |
| TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (2) | 15.360 | (1.228) | 14.132 |
| RATEI E RISCONTI ATTIVI (3) | 293 | | 293 |
| TOTALE ATTIVITA' (1 + 2 + 3) | 19.449 | 607 | 20.056 |
| PATRIMONIO NETTO | | | |
| Capitale sociale | 2.600 | | 2.600 |
| Riserve | 8.312 | | 8.312 |
| Riserva del patrimonio pro-forma | | | - |
| Utile dell'esercizio | 1.157 | (69) | 1.088 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO (1) | 12.069 | (69) | 12.000 |
| ALTRE PASSIVITA' | | | |
| TFR e altri fondi del personale | 387 | | 387 |
| Fondo imposte differite | | | - |
| Fondi rischi e oneri futuri | 1.398 | | 1.398 |
| Debiti vari e altre passività | 5.507 | 676 | 6.183 |
| TOTALE ALTRE PASSIVITA' (2) | 7.292 | 676 | 7.968 |
| RATEI E RISCONTI PASSIVI (3) | 88 | | 88 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (1 + 2 + 3) | 19.449 | 607 | 20.056 |



UNI EN ISO
9001: 2000

MAFFEI

Natural resources



GRUPPO **MAFFEI** 
Minerali per l'Industria ceramica e vetraria

Conto economico riclassificato pro-forma di Maffei Sarda al 30 giugno 2007.

| | (1) | (2) | (3) |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|
| (in migliaia di Euro) | Bilancio Consolidato | Rettifiche pro-forma | Bilancio pro-forma |
| Ricavi | 10.828 | | 10.828 |
| Altri ricavi e proventi | 39 | | 39 |
| Totale ricavi e proventi operativi | 10.866 | - | 10.866 |
| Acquisti di materie prime, di consumo e sussidiarie | (677) | (167) | (844) |
| Costi per prestazioni di servizi | (7.270) | | (7.270) |
| Costi del personale | (705) | | (705) |
| Altri costi operativi | (145) | | (145) |
| Variazione delle rimanenze | 184 | 167 | 351 |
| Totale costi operativi | (8.613) | - | (8.613) |
| EBITDA | 2.254 | - | 2.254 |
| Ammortamenti e svalutazioni | (434) | (67) | (501) |
| Accantonamenti | (10) | | (10) |
| EBIT | 1.810 | (67) | 1.743 |
| Proventi finanziari | 56 | (8) | 49 |
| Oneri finanziari | (2) | (36) | (38) |
| RISULTATO ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO PRIMA DELLE IMPOSTE | 1.864 | (110) | 1.754 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio | (707) | 41 | (666) |
| UTILE DELL'ESERCIZIO | 1.157 | (69) | 1.088 |

I dati pro-forma sono ottenuti apportando ai dati al 30 giugno 2007 appropriate rettifiche al fine di rappresentare retroattivamente gli effetti significativi dell'Operazione.

Tali dati devono considerarsi puramente indicativi, in quanto trattandosi di rappresentazioni costruite su ipotesi, qualora l'Operazione fosse stata effettivamente posta in essere alla data relativa alla predisposizione dei prospetti pro-forma, anziché alla data effettiva in cui è avvenuta la cessione, i dati storici non sarebbero stati conformi a quelli pro-forma. I dati pro-forma evidenziano solo gli effetti oggettivamente misurabili dell'Operazione e pertanto non tengono conto di potenziali effetti conseguenti all'esecuzione dell'Operazione stessa.



UNI EN ISO
9001: 2000

MAFFEI

Natural resources



GRUPPO **MAFFEI**
Minerali per l'industria ceramica e vetraria



2.6. Compensi dei componenti l'organo di amministrazione di Maffei

2.6.1. L'Operazione in oggetto non prevede interventi volti a determinare variazioni nei compensi degli Organi di amministrazione di Maffei e sue controllate.

2.7. Altre informazioni

2.7.1. Non risulta che alcuno dei soggetti (persone fisiche) indicati dal paragrafo 2.7 dello Schema Allegato 4 di cui all'allegato 3 B al regolamento Consob concernente gli emittenti ,detenga ad oggi strumenti finanziari di Maffei S.p.A.