

DOCUMENTO DI OFFERTA

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO

ai sensi dell'articolo 106 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n.58

SULLE AZIONI ORDINARIE

IMMSI S.P.A.

OFFERENTE

OMNIAPARTECIPAZIONI S.P.A.

STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

n. 120.349.049 azioni ordinarie Immsi S.p.A.

CORRISPETTIVO PER AZIONE

Euro 0,723

DURATA DELL'OFFERTA CONCORDATA CON BORSA ITALIANA S.P.A.

Dal 16 dicembre 2002 al 13 gennaio 2003 estremi inclusi – dalle ore 8:30 alle ore 16:30 - salvo
proroga

CONSULENTE FINANZIARIO DELL'OFFERENTE

 **INTERBANCA**

INTERMEDIARIO INCARICATO DEL COORDINAMENTO DELL'OFFERTA E DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI

 **BANCA
ANTONVENETA**

**L'adempimento di pubblicazione del documento informativo non comporta alcun giudizio della CONSOB
sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie contenute in tale documento.**

Novembre 2002

INDICE

PREMESSA	5
A) AVVERTENZE	8
A.1. Condizioni di efficacia dell’Offerta	8
A.2. Comunicato dell’Emittente	8
A.3. Dichiarazione dell’Offerente in merito alla volontà di promuovere un’offerta residuale o ripristinare il flottante	8
A.4. Dichiarazione dell’Offerente in merito alla volontà di avvalersi del diritto di cui all’Art. 111 del D. Lgs. N. 58/98	9
A.5. Indicazione delle disposizioni contenute nello statuto, in merito ai diritti delle azioni di risparmio in caso di esclusione dalle negoziazioni delle azioni ordinarie o di risparmio	9
A.6. Mercati e destinatari dell’Offerta	9
A.7. Potenziale conflitto di interessi di Interbanca S.p.A. e Banca Antonveneta S.p.A.	9
B) SOGGETTI PARTECIPANTI ALL’OPERAZIONE	11
B.1. La Società offerente	11
B.1.1. Denominazione sociale, forma giuridica, sede legale	11
B.1.2. Costituzione e durata	11
B.1.3. Legislazione di riferimento e foro competente	11
B.1.4. Oggetto sociale	11
B.1.5. Capitale sociale	12
B.1.6. Azionisti di controllo	12
B.1.7. Organi sociali	14
B.1.8. Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all’Offerente	15
B.1.9. Attività dell’Offerente	15
B.1.10. Dati economici e patrimoniali civilistici e andamento recente dell’Offerente	15
B.2. La società emittente gli strumenti finanziari oggetto dell’offerta	16
B.2.1. Denominazione sociale, forma giuridica, sede sociale	16
B.2.2. Capitale sociale	16
B.2.3. Organi sociali	17
B.2.4. Sintetica descrizione dell’Emittente	18
B.2.5. Dati economici e patrimoniali dell’Emittente	20
B.2.6. Osservazioni circa l’andamento recente dell’Emittente e le prospettive per l’esercizio in corso	23
B.3. Gli Intermediari	24
C) CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL’OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE	25
C.1. Categoria e quantità delle Azioni oggetto dell’Offerta	25
C.2. Percentuale rispetto al capitale sociale	25

C.3.	Autorizzazioni.....	26
C.4.	Modalità e termini per l'adesione all'Offerta	26
C.5.	Comunicazioni relative all'andamento dell'Offerta	27
C.6.	Mercato sul quale è promossa l'Offerta	27
D)	NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA, E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE	29
D.1.	Numero e categorie di strumenti finanziari posseduti	29
D.2.	Eventuale esistenza di contratti di riporto, usufrutto o pegno ovvero di ulteriori impegni assunti in relazione agli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta	29
E)	CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE	30
E.1.	Indicazione del corrispettivo unitario	30
E.2.	Confronto del corrispettivo con indicatori finanziari aziendali relativi all'Emittente	37
E.3.	Media aritmetica ponderata mensile delle quotazioni registrate nei dodici mesi precedenti l'inizio dell'Offerta.....	39
E.4.	Valori attribuiti agli strumenti finanziari dell'Emittente in occasione di precedenti operazioni finanziarie.....	39
E.5.	Valori ai quali sono state effettuate negli ultimi due anni, da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e di vendita sugli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta.....	40
F)	DATE, MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO.....	41
F.1.	Data di pagamento del Corrispettivo.....	41
F.2.	Modalità di pagamento del corrispettivo	41
F.3.	Garanzie di esatto adempimento	41
G)	MOTIVAZIONE DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE	42
G.1.	Presupposti giuridici dell'operazione.....	42
G.2.	Motivazioni e modalità di finanziamento dell'Operazione	43
G.3.	Programmi elaborati dall'Offerente relativi all'Emittente.....	44
G.3.1.	Programmi relativi alla gestione dell'attività.....	44
G.3.2.	Investimenti da attuare e relative forme di finanziamento	47
G.3.3.	Ristrutturazioni o riorganizzazioni	47
G.3.4.	Previste modifiche nella composizione del Consiglio di Amministrazione.....	48
G.3.5.	Previste modifiche dello statuto sociale	48
G.4.	Modalità di ricostituzione del flottante	48

H)	EVENTUALI ACCORDI TRA OFFERENTI ED AZIONISTI O AMMINISTRATORI DELLA SOCIETÀ EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA	50
	H.1. Eventuali accordi tra l'Offerente e gli azionisti o amministratori dell'Emittente.....	50
	H.2. Eventuali operazioni finanziarie e/o commerciali eseguite negli ultimi dodici mesi fra l'Offerente e l'Emittente	50
	H.3. Eventuali accordi tra l'Offerente e gli azionisti dell'Emittente concernenti l'esercizio del diritto di voto ovvero il trasferimento delle azioni	50
I)	COMPENSI AGLI INTERMEDIARI	51
L)	IPOTESI DI RIPARTO	52
M)	INDICAZIONE DELLE MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO INFORMATIVO.....	53
N)	APPENDICI	54
	N.1. Comunicato dell'Emittente.....	54
	N.2. Estratto Patto Parasociale.....	62
	N.3. Estratto valutazione CB Richard Ellis S.p.A. su immobili detenuti da IMMSI S.p.A.....	65
O)	DOCUMENTI MESSI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI OVE SONO DISPONIBILI	75
	DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	76

PREMESSA

L'operazione descritta nel presente documento di offerta ("**Documento di Offerta**") è un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria ("**Offerta**") promossa da OMNIAPARTECIPAZIONI S.p.A. ("**OMNIAPARTECIPAZIONI**" oppure "**Offerente**"), società partecipata al 51,17% da OMNIAINVEST S.p.A. ("**OMNIAINVEST**"), al 39,29% da LM Real Estate S.p.A. ("**LM**") ed al 9,54% da Interbanca S.p.A. ("**Interbanca**"), ai sensi e per gli effetti dell'articolo 106 del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 ("**Testo Unico**") nonché delle altre applicabili disposizioni del Regolamento recante norme di attuazione del Testo Unico, adottato con delibera CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni ("**Regolamento**").

L'Offerta ha per oggetto la totalità delle azioni ordinarie Immsi S.p.A. ("**Immsi**" o "**Emittente**") del valore nominale di Euro 0,52 cadauna, godimento 1° gennaio 2002, dedotte le 99.650.951 azioni (pari al 45,296% del capitale sociale) già possedute dall'Offerente alla data di pubblicazione del Documento di Offerta. L'Offerta ha quindi ad oggetto n. 120.349.049 azioni dell'Emittente, corrispondenti al 54,704% del capitale sociale. Il capitale sociale di Immsi è interamente costituito da azioni ordinarie. Il numero delle azioni ordinarie oggetto dell'Offerta (ciascuna azione singolarmente "**Azione**" e, al plurale, "**Azioni**") potrebbe ridursi nel caso in cui, entro il termine del periodo di adesione, l'Offerente dovesse acquistare azioni di Immsi al di fuori dell'Offerta.

Le operazioni che hanno portato l'Offerente a detenere le predette n. 99.650.951 azioni dell'Emittente, e dalle quali discende l'obbligo per l'Offerente di promuovere l'Offerta, possono essere sinteticamente descritte come riportato di seguito:

- in data 15 novembre 2002 OMNIAPARTECIPAZIONI ha stipulato con Telecom Italia S.p.A. ("**Telecom**") un contratto di compravendita azionaria avente ad oggetto complessive n. 99.000.001 azioni ordinarie di Immsi, rappresentative di una quota pari al 45,00% del capitale sociale. Il corrispettivo è stato pattuito in Euro 0,69 per azione ("**Prezzo di Acquisto**") e, quindi, complessivamente in Euro 68.310.000,69;

- in data 22 novembre 2002 OMNIAPARTECIPAZIONI ha formalizzato il trasferimento da Telecom delle azioni Immsi di cui al punto precedente, procedendo al pagamento del relativo prezzo;
- in data 22 novembre 2002 OMNIAPARTECIPAZIONI ha acquistato da LM Sociedad Europea de Tenencia de Valores S.A., società che detiene indirettamente una partecipazione non di controllo in LM e il cui controllo di diritto non è riconducibile a Giorgio Magnoni, n. 650.950 azioni ordinarie di Immsi, rappresentative di una quota pari al 0,296% del capitale sociale. Il corrispettivo è stato di Euro 0,69 per azione e, quindi, complessivamente di Euro 449.155,50.

L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un corrispettivo, in contanti, pari a Euro 0,723 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta ed acquistata ("**Corrispettivo**"). Il controvalore massimo dell'Offerta è pertanto pari a Euro 87.012.362,43 per un massimo di n. 120.349.049 azioni. Per ulteriori dettagli in relazione al Corrispettivo si veda il successivo paragrafo E.

L'accettazione dell'Offerta da parte dei possessori delle Azioni (o del rappresentante che ne abbia i poteri) è consentita – salvo proroga comunicata ai sensi delle disposizioni vigenti – dal 16 dicembre 2002 al 13 gennaio 2003 estremi inclusi ("**Periodo di Adesione**"), dalle ore 8:30 alle ore 16:30. Il Periodo di Adesione è stato concordato con Borsa Italiana S.p.A. ("**Borsa Italiana**"). L'adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti o rilanci, ai sensi dell'Art. 44, comma 8, del Regolamento; pertanto, successivamente all'adesione, non sarà possibile cedere, in tutto o in parte, le Azioni e comunque effettuare atti di disposizione delle medesime per tutto il periodo in cui le stesse rimarranno vincolate al servizio dell'Offerta.

La presente Offerta è rivolta in Italia a tutti gli azionisti ordinari dell'Emittente, indistintamente ed a parità di condizioni.

Sino alla Data di Pagamento, come definita nel Paragrafo F.1, i diritti patrimoniali relativi alle Azioni spetteranno agli aderenti all'Offerta.

La promozione dell'Offerta si inserisce in un più ampio programma dell'Offerente finalizzato all'assunzione di partecipazioni significative in imprese o società

industriali e di servizi (contribuendone direttamente alla gestione ed alla valorizzazione con l'intento di costruire un gruppo aziendale integrato) nonché alla gestione e valorizzazione degli *asset* immobiliari dell'Emittente in una logica di medio termine attraverso una gestione dinamica degli stessi.

A) AVVERTENZE

A.1. Condizioni di efficacia dell'Offerta

L'Offerta, avendo carattere obbligatorio, non è sottoposta ad alcuna condizione. In particolare si precisa espressamente che l'Offerta non è condizionata al raggiungimento di alcuna soglia minima di adesioni.

A.2. Comunicato dell'Emittente

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 103, comma 3, del Testo Unico e dell'art. 39 del Regolamento, Immsi è tenuta a diffondere entro il primo giorno del Periodo di Adesione, un comunicato contenente ogni dato utile per l'apprezzamento della stessa nonché una valutazione del Consiglio di Amministrazione della società sul Corrispettivo e sull'interesse che l'Offerta riveste per l'Emittente e i suoi azionisti.

Nel caso in esame, il comunicato dell'Emittente, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente del 5 dicembre 2002, è inserito al Paragrafo N. 1. - Appendici al presente Documento di Offerta.

A.3. Dichiarazione dell'Offerente in merito alla volontà di promuovere un'offerta residuale o ripristinare il flottante

E' obiettivo dell'Offerente che le azioni dell'Emittente rimangano quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana. Nel caso in cui ad esito dell'Offerta - tenuto conto delle azioni possedute alla data di pubblicazione del Documento di Offerta e delle azioni eventualmente acquistate successivamente a tale data, durante il Periodo di Adesione ma al di fuori dell'Offerta - l'Offerente venisse a detenere una percentuale superiore al 90%, ma inferiore al 98% del capitale sociale, l'Offerente dichiara sin d'ora che non intende promuovere una offerta pubblica di acquisto residuale ai sensi dell'art.108 del Testo Unico, e provvederà, pertanto, a ripristinare entro quattro mesi un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

A.4. Dichiarazione dell'Offerente in merito alla volontà di avvalersi del diritto di cui all'Art. 111 del D. Lgs. N. 58/98

Nel caso in cui, ad esito dell'Offerta - tenuto conto delle azioni possedute alla data di pubblicazione del Documento di Offerta e delle azioni eventualmente acquistate successivamente a tale data, durante il Periodo di Adesione ma al di fuori dell'Offerta - l'Offerente venisse a detenere più del 98% delle azioni dell'Emittente, l'Offerente dichiara sin d'ora che non intende avvalersi del diritto di acquisto, previsto dall'Art. 111 del Testo Unico, delle residue azioni ordinarie dell'Emittente e provvederà, pertanto, a ripristinare entro quattro mesi un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

A.5. Indicazione delle disposizioni contenute nello statuto, in merito ai diritti delle azioni di risparmio in caso di esclusione dalle negoziazioni delle azioni ordinarie o di risparmio

Il capitale sociale dell'Emittente è costituito interamente da azioni ordinarie, pertanto le indicazioni richieste nel presente Paragrafo sono inapplicabili al caso di specie.

A.6. Mercati e destinatari dell'Offerta

L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano ed è rivolta indistintamente, a parità di condizioni, a tutti gli azionisti dell'Emittente, e, pertanto, non è stata e non sarà diffusa negli Stati Uniti d'America nonché in alcun altro paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti autorità (cfr. successivo Paragrafo C.6.).

A.7. Potenziale conflitto di interessi di Interbanca S.p.A. e Banca Antonveneta S.p.A.

Interbanca S.p.A. detiene alla data del presente Documento di Offerta una partecipazione del 9,54% in OMNIAPARTECIPAZIONI e partecipa all'Offerta in qualità di consulente finanziario dell'Offerente, trovandosi pertanto in una situazione di potenziale conflitto d'interessi.

Banca Antonveneta S.p.A., che svolge il ruolo di intermediario incaricato del coordinamento dell'Offerta e della raccolta delle adesioni, si trova in una situazione di

potenziale conflitto d'interessi in quanto detiene una partecipazione di controllo in Interbanca S.p.A..

B) SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1. La Società offerente

B.1.1. Denominazione sociale, forma giuridica, sede legale

OMNIAPARTECIPAZIONI è una società per azioni, con sede legale in Mantova, via Marangoni, 1/E ed è iscritta al Registro delle Imprese di Mantova, partita IVA 02015630201.

B.1.2. Costituzione e durata

OMNIAPARTECIPAZIONI è stata costituita in data 6 novembre 2002, con rogito del notaio Pierpaolo Barosi di Mantova, Rep. N. 3143, Racc. N. 244 ed ha durata sino al 31 dicembre 2100.

B.1.3. Legislazione di riferimento e foro competente

L'Offerente è una società di diritto italiano ed opera in base alla legislazione italiana. Foro competente in caso di controversie è il Tribunale di Mantova.

B.1.4. Oggetto sociale

Ai sensi dell'art. 2 dello statuto sociale, OMNIAPARTECIPAZIONI svolge attività di:

- assunzione di partecipazioni in altre imprese italiane od estere, intendendosi per tali le attività di acquisizione, detenzione e gestione dei diritti, rappresentati o meno da titoli, sul capitale di altre imprese; l'acquisto, la vendita e la gestione di obbligazioni; la concessione di prestiti, mutui, garanzie fidejussorie; le attività sopradette non potranno essere svolte nei confronti del pubblico e saranno in ogni caso esercitate ai sensi e nei limiti dell'art. 113 del D.Lgs 1° settembre 1993 n. 385 e delle relative norme attuative;
- la costruzione, la ristrutturazione, la compravendita, la permuta, la locazione, l'affitto e la gestione di beni immobili e diritti immobiliari; l'assunzione di partecipazioni in società aventi per oggetto le indicate attività.

La Società può compiere tutti gli atti correnti ad esclusivo giudizio dell'organo amministrativo per l'attuazione dell'oggetto sociale, non nei confronti del pubblico, ed in particolare:

- compiere operazioni commerciali ed industriali, bancarie, ipotecarie, mobiliari ed immobiliari comprese l'acquisto, la vendita, la permuta e la

locazione-conduzione di beni mobili anche registrati, immobili e diritti immobiliari;

- ricorrere a qualsiasi forma di finanziamento con Istituti di Credito, banche e Società, concedendo le opportune garanzie reali e personali;
- concedere fidejussioni, avalli e garanzie reali a favore di terzi;
- partecipare a consorzi e raggruppamenti di imprese.

B.1.5. Capitale sociale

Alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta il capitale sociale di OMNIAPARTECIPAZIONI è di Euro 35.120.000, suddiviso in n. 35.120.000 azioni ordinarie da Euro 1 cadauna.

Si precisa che suddetta entità del capitale sociale è frutto dell'aumento di capitale della società deliberato dall'Assemblea Straordinaria in data 14 novembre 2002 per n. 35.000.000 di azioni del valore nominale di Euro 1, più sovrapprezzo di Euro 1 per ciascuna azione di nuova emissione. Tale aumento di capitale è stato interamente sottoscritto e versato in data 19 novembre 2002.

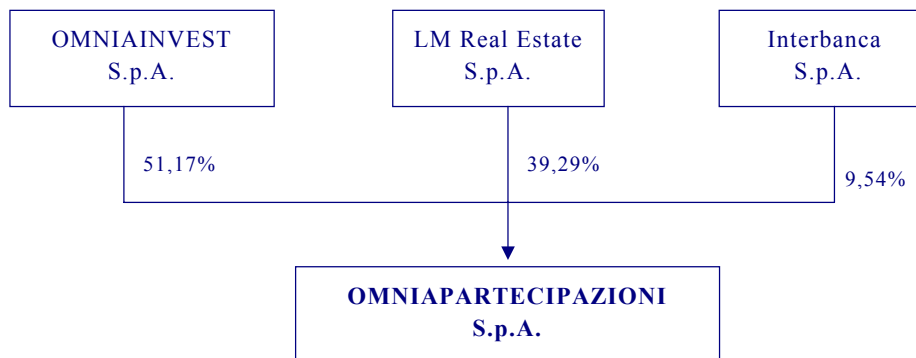
B.1.6. Azionisti di controllo

OMNIAPARTECIPAZIONI è stata costituita in data 6 novembre 2002 con un capitale sociale di Euro 120.000,00, rappresentato da n. 120.000 azioni ordinarie con valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, detenute, quanto a n. 118.800 azioni da OMNIAINVEST S.p.A. con sede in Mantova, via Marangoni, 1/E ("OMNIAINVEST") e per le residue n. 1.200 azioni da OMNIAHOLDING S.p.A., con sede in Mantova, via Marangoni, 1/E ("OMNIAHOLDING").

In data 14 novembre 2002 l'assemblea straordinaria ha deliberato un aumento di capitale fino a Euro 35.120.000 mediante emissione di n. 35.000.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 e con sovrapprezzo di Euro 1,00. Nella stessa assemblea OMNIAHOLDING ha rinunciato totalmente al diritto di opzione mentre OMNIAINVEST ha rinunciato ai diritti di opzione spettanti limitatamente a n. 16.800.000 azioni.

In data 19 novembre 2002, è stato interamente sottoscritto e versato il deliberato aumento di capitale di cui sopra e l'attuale capitale sociale dell'Offerente è detenuto come segue: per una quota pari al 51,17% da OMNIAINVEST, per una quota pari al 39,29% da LM Real Estate S.p.A. con sede in Milano, via Montenapoleone, 8, e per una quota pari al 9,54% da Interbanca S.p.A. con sede in Milano, Corso Venezia, 56.

Il grafico che segue illustra la struttura di controllo dell'Offerente alla data del presente Documento di Offerta.



OMNIAINVEST detiene il 51,17% di OMNIAPARTECIPAZIONI, ed è a sua volta controllata all'83,451% da OMNIAHOLDING, il cui controllo fa capo a Roberto Colaninno. OMNIAINVEST è stata costituita in data 3 settembre 2002 con un capitale sociale di Euro 4.000.000,00, rappresentato da n. 4.000.000 azioni ordinarie con valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, detenute, quanto a n. 1.000.000 azioni da OMNIAHOLDING, quanto a n. 1.000.000 azioni da Ruggero Magnoni, quanto a n. 1.000.000 azioni da Luciano La Noce e quanto a n. 1.000.000 azioni da Rocco Sabelli. In data 14 novembre 2002 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, ai sensi dell'art. 2443 c.c., un aumento di capitale di Euro 35.700.000 mediante emissione di n. 35.700.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00. Nella stessa sede si dà atto della rinuncia al diritto di opzione di Ruggero Magnoni su n. 5.355.000 azioni di nuova emissione e di Luciano La Noce e Rocco Sabelli sulla totalità delle azioni di nuova emissione.

In data 18 novembre 2002, è stato interamente sottoscritto e versato il deliberato aumento di capitale di cui sopra e l'attuale capitale sociale di OMNIAINVEST è detenuto come segue:

- n. 33.130.000 azioni pari a circa il 83,5% del capitale sociale detenute da OMNIAHOLDING, società controllata direttamente da Roberto Colaninno;
- n. 4.570.000 azioni pari a circa il 11,5% del capitale sociale detenute da Ruggero Magnoni;
- n. 1.000.000 azioni pari a circa il 2,5% del capitale sociale detenute da Luciano La Noce;

- n. 1.000.000 azioni pari a circa il 2,5% del capitale sociale detenute da Rocco Sabelli.

LM Real Estate S.p.A. detiene il 39,29% di OMNIAPARTECIPAZIONI. Il controllo di LM Real Estate S.p.A. fa capo indirettamente a Giorgio Magnoni il quale detiene il 100% dei diritti di voto di LM – IS Sarl, unico socio avente diritto al voto in LM & Partners (LM-IS) S.c.a. che, a sua volta, detiene il 90% di LM.

Interbanca S.p.A. detiene il 9,54% di OMNIAPARTECIPAZIONI. Interbanca S.p.A. è controllata da Banca Antonveneta S.p.A..

Roberto Colaninno, ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico, ha il controllo di Immsi.

Si segnala inoltre che esiste un patto parasociale (“**Patto Parasociale**”) tra i soci dell'Offerente, che comunque non inficia il controllo da parte di Roberto Colaninno sull'Emittente (cfr. successivo Paragrafo N. 2 - Appendici).

B.1.7. Organi sociali

Il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente, in carica alla data del presente documento, è stato nominato in data 19 novembre 2002 e resterà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2004. I componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente, domiciliati per la carica presso la sede sociale sono i seguenti:

Presidente	Roberto Colaninno	nato a Mantova, il 16 agosto 1943
Amm. Del.	Luciano La Noce	nato a Torino, il 28 aprile 1949
Consigliere	Rocco Sabelli	nato a Agnone (Is), il 12 agosto 1954
Consigliere	Giorgio Magnoni	nato a Roma, il 19 gennaio 1941
Consigliere	Mauro Gambaro	nato a Novara, il 7 giugno 1944

Si segnala che il Patto Parasociale prevede che i membri del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente siano cinque, di cui tre designati da OMNIAINVEST, uno designato da LM ed uno designato da Interbanca.

Il Collegio Sindacale dell'Offerente, in carica alla data del presente Documento di Offerta, è stato nominato in data 19 novembre 2002 e resterà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2004. I componenti del Collegio

Sindacale dell'Offerente, domiciliati per la carica presso la sede sociale sono i seguenti:

Presidente	Angelo Girelli	nato a Virgilio (Mn), il 6 luglio 1929
Sindaco effettivo	Alessandro Lai	nato a Mantova, il 10 gennaio 1960
Sindaco effettivo	Marco Spadacini	nato a Milano, il 22 aprile 1938
Sindaco supplente	Mauro Girelli	nato a Mantova, il 13 ottobre 1957
Sindaco supplente	Alberto Almerighi	nato a Mantova, il 16 agosto 1943

Si segnala che il Patto Parasociale prevede che i membri del Collegio Sindacale dell'Offerente siano così designati: un sindaco effettivo ed un sindaco supplente da OMNIAINVEST, un sindaco effettivo da LM, un sindaco effettivo da Interbanca S.p.A., un sindaco supplente designato di comune accordo da LM ed Interbanca.

B.1.8. Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente

Non vi è alcun Gruppo che fa capo all'Offerente.

B.1.9. Attività dell'Offerente

OMNIAPARTECIPAZIONI è una società costituita in data 6 novembre 2002 ed alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta non ha svolto alcuna attività se non quella di acquisire la partecipazione nell'Emittente come sopra descritta e a promuovere la presente Offerta.

B.1.10. Dati economici e patrimoniali civilistici e andamento recente dell'Offerente

OMNIAPARTECIPAZIONI alla luce della sua recente costituzione e salvo quanto precisato al paragrafo B.1.9, non ha svolto alcuna attività e quindi non ha, alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, pubblicato alcun bilancio o situazione infrannuale.

Si precisa peraltro che la situazione patrimoniale dell'Offerente, alla data del presente Documento di Offerta, è rappresentata all'attivo dalla partecipazione in Immsi (per un controvalore di Euro 68,759 milioni), da disponibilità liquide e spese capitalizzate, mentre al passivo dal capitale sociale (per Euro 35,120 milioni) e da riserve (per Euro 35,000 milioni).

B.2. La società emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'offerta

Le informazioni contenute nella sezione presente sono tratte esclusivamente da dati e informazioni di pubblico dominio.

L'Offerente pertanto non si assume alcuna responsabilità in merito alla veridicità e/o completezza delle informazioni riguardanti Immsi contenute nel presente Documento di Offerta che, salvo quanto eventualmente specificatamente indicato, sono state desunte da:

- bilancio al 31 dicembre 2000;
- bilancio al 31 dicembre 2001;
- relazione semestrale al 30 giugno 2000;
- relazione semestrale al 30 giugno 2001;
- relazione semestrale al 30 giugno 2002;
- relazione trimestrale al 30 settembre 2002;
- prospetto di quotazione delle azioni ordinarie di Immsi depositato presso la CONSOB in data 7 febbraio 2000 ("**Prospetto di Quotazione**").

L'Offerente non garantisce l'inesistenza di ulteriori informazioni e dati relativi all'Emittente che, se disponibili, potrebbero comportare un giudizio relativo all'Emittente e/o all'Offerta diverso da quello derivante dalle informazioni e dai dati esposti nel presente Documento di Offerta.

B.2.1. Denominazione sociale, forma giuridica, sede sociale

Immsi è una società per azioni con sede legale in Torino, via Mercantini 7, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino al n. 07918540019.

Le azioni di Immsi sono quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.

B.2.2. Capitale sociale

In base a quanto riportato nel Prospetto di Quotazione, dai bilanci civilistici al 31 dicembre 2000, al 31 dicembre 2001 e nella relazione trimestrale al 30 settembre 2002, nonché nel sito www.borsaitalia.it e nel sito www.consob.it, il capitale sociale di Immsi alla data di pubblicazione del Documento di Offerta risulta pari a nominali Euro

114.400.000 e risulta essere rappresentato da n. 220.000.000 di azioni del valore nominale di Euro 0,52 cadauna.

B.2.3. Organi sociali

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in carica alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, è composto da cinque membri e scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2002.

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono i seguenti:

Presidente e Amm. Del.	Salvatore Sardo	nato a Torino, il 28 novembre 1952
Consigliere	Claudio Rovai	nato a Porcari (Lu), il 10 novembre 1945
Consigliere	Franco Fontana	nato a Canistro (Aq), il 6 luglio 1943
Consigliere	Raffaele Ferrante	nato a Reggio Calabria, il 13 luglio 1940
Consigliere	Rocco Sabelli	nato a Agnone (Is), il 12 agosto 1954

Si segnala inoltre che le parti del Patto Parasociale si sono impegnate a far sì che, in sede di assemblea dell'Emittente, il Consiglio di Amministrazione sia composto da nove membri, così designati: quattro consiglieri da OMNIAINVEST, un consigliere da LM, un consigliere da Interbanca, un consigliere congiuntamente da OMNIAINVEST e LM, due consiglieri indipendenti designati congiuntamente dalle parti.

La designazione dell'/gli Amministratore/i Delegato/i spetterà a OMNIAINVEST, nei limiti di legge.

In data 5 dicembre 2002, i Consiglieri Salvatore Sardo, Claudio Rovai, Franco Fontana, Raffaele Ferrante hanno rassegnato le proprie dimissioni. In pari data il Consiglio di Amministrazione, ha convocato l'assemblea degli azionisti in sede ordinaria per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione ed ha dato mandato al Presidente Salvatore Sardo di fissare data e luogo in concomitanza con la chiusura dell'Offerta.

Il collegio sindacale dell'Emittente, in carica alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2002.

Il Collegio Sindacale è attualmente composto da:

Presidente	Ugo La Cava	nato a Lucera (Fg), il 18 aprile 1932
Sindaco effettivo	Gianfranco Zanda	nato Udine, il 4 aprile 1941
Sindaco effettivo	Cettina Martorana	nata a Palermo, il 31 agosto 1971
Sindaco supplente	Sergio Vizzini	nato a Palermo, il 10 dicembre 1941
Sindaco supplente	Antonio Sammartano	nato a Mazara del Vallo (Tp), il 30 giugno 1939

B.2.4. Sintetica descrizione dell'Emittente

Immsi è una società immobiliare quotata dal febbraio 2000 sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana, a seguito della scissione parziale da Sirti S.p.A. del ramo d'azienda avente per oggetto il patrimonio immobiliare e le connesse attività di gestione e sviluppo.

La proprietà degli immobili di Immsi deriva dagli investimenti immobiliari realizzati da Sirti sin dagli anni '50, al fine di dotarsi su tutto il territorio nazionale di fabbricati strumentali all'attività industriale svolta, avente ad oggetto la realizzazione di reti di telecomunicazione.

Immsi è proprietaria di 24 immobili, situati principalmente nelle province di Roma e Milano.

Immsi inoltre fornisce servizi immobiliari di supporto alla gestione del portafoglio di proprietà.

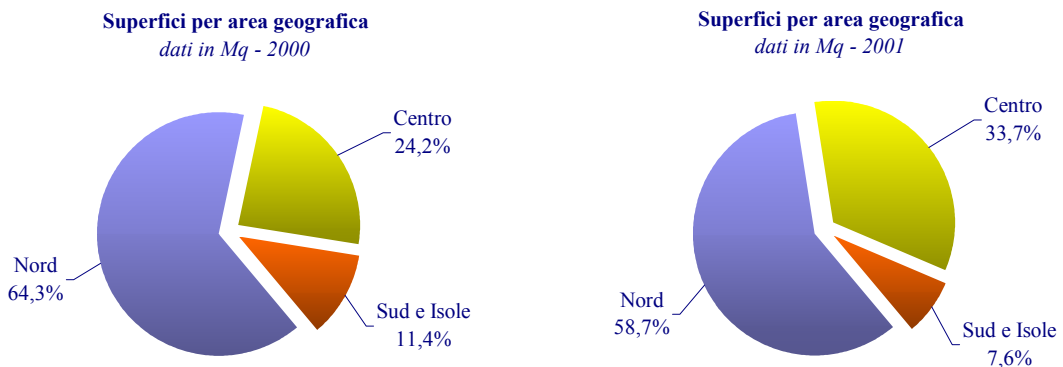
L'attività immobiliare è costituita prevalentemente dalla locazione a terzi dei beni immobili di proprietà e dall'attività di valorizzazione dei beni stessi in funzione delle opportunità offerte dai piani regolatori (PRG) e dai connessi piani di attuazione.

L'attività di locazione comporta la gestione del rapporto con i locatari e la verifica della corretta esecuzione dei contratti di locazione in essere, la gestione delle spese condominiali e la realizzazione della manutenzione ordinaria necessaria alla conservazione in efficienza degli immobili. Tale attività richiede anche la gestione dei contratti di vigilanza necessari per la sicurezza degli immobili ed il servizio di portierato presso i predetti beni.

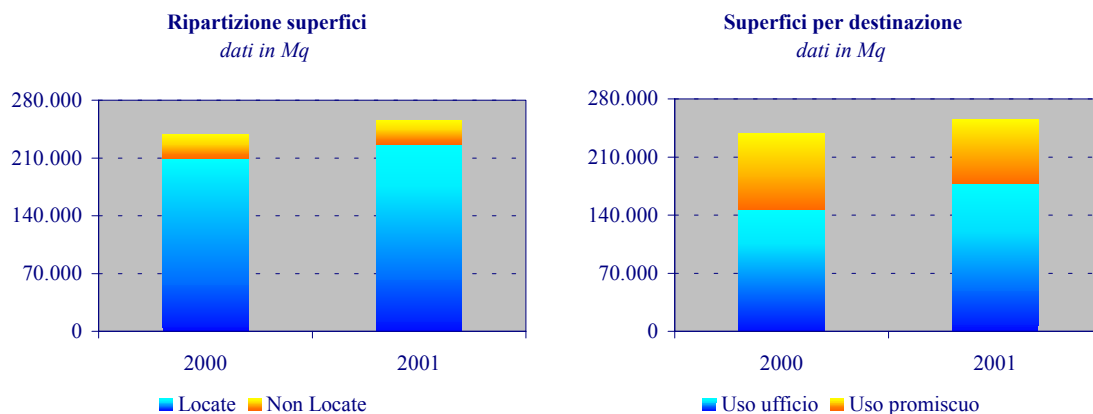
L'attività di valorizzazione immobiliare sovrintende invece alla progettazione che si rende necessaria, in occasione delle iniziative di sviluppo nonché alla redazione da parte di professionisti esterni di perizie di stima necessarie per l'acquisto e la vendita degli immobili. Tale attività si occupa inoltre di esperire presso gli Enti competenti tutti gli adempimenti amministrativi richiesti per ottenere le certificazioni necessarie al mantenimento, all'utilizzo ed allo sviluppo degli immobili, in ossequio ai vincoli esistenti.

Immsi non detiene partecipazioni e pertanto non esiste alcun gruppo che faccia riferimento all'Emittente.

I grafici che seguono evidenziano la ripartizione per area geografica delle superfici di proprietà dell'Emittente al 31 dicembre 2000 e al 31 dicembre 2001:



Di seguito si riportano due grafici che mostrano rispettivamente la ripartizione delle superfici di proprietà dell'Emittente tra superfici locate e non locate al 31 dicembre 2000 e al 31 dicembre 2001 e tra superfici ad uso ufficio e uso promiscuo al 31 dicembre 2000 e al 31 dicembre 2001:



B.2.5. Dati economici e patrimoniali dell'Emittente

Nelle tabelle che seguono vengono esposti il Conto Economico e lo Stato Patrimoniale dei bilanci dell'Emittente al 31 dicembre 2000 e al 31 dicembre 2001 e delle relazioni semestrali al 30 giugno 2001 e al 30 giugno 2002. E' inoltre presentato il Rendiconto finanziario dell'anno chiuso al 31 dicembre 2001 e dei semestri chiusi al 30 giugno 2001 e 30 giugno 2002.

Conto Economico

Importi in migliaia di Euro

	30-6-2002	30-6-2001	31-12-2001	31-12-2000
A - Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.167	8.355	21.065	12.491
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-	-	-
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	-
Contributi in conto esercizio	-	-	-	-
B - Valore della produzione "tipica"	8.167	8.355	21.065	12.491
Consumi di materie prime e servizi esterni	(3.371)	(3.425)	(10.779)	(3.652)
C - Valore aggiunto	4.796	4.930	10.286	8.839
Costo del lavoro	(424)	(599)	(1.190)	(1.204)
D - Margine operativo lordo	4.372	4.331	9.096	7.635
Altri ricavi	529	7	1.892	1.893
Altri costi	(545)	(549)	(1.109)	(1.037)
E - EBITDA	4.356	3.789	9.879	8.491
Ammortamenti	(3.104)	(3.307)	(6.263)	(5.999)
Altri stanziamenti rettificativi	-	-	(42)	-
Stanziamenti a fondo rischi e oneri	-	-	-	-
F - Risultato operativo	1.252	482	3.574	2.492
Proventi e oneri finanziari	48	125	158	135
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	-	-	-
G - Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	1.300	607	3.732	2.627
Proventi e oneri straordinari	(46)	2	(407)	-
H - Risultato prima delle imposte	1.254	609	3.325	2.627
Imposte sul reddito	(653)	(331)	(1.733)	(1.415)
I - Utile (perdita) dell'esercizio	601	278	1.592	1.212

Stato Patrimoniale

Importi in migliaia di Euro

	30-6-2002	30-6-2001	31-12-2001	31-12-2000
A - Immobilizzazioni				
Immobilizzazioni immateriali	555	780	667	890
Immobilizzazioni materiali	123.079	138.178	128.405	125.884
Immobilizzazioni finanziarie	57	66	62	73
	123.691	139.024	129.134	126.847
B - Capitale di esercizio				
Rimanenze di magazzino	1.135	1.991	2.004	1.652
Crediti commerciali	8.504	3.804	8.376	5.948
Altre attività	1.255	4.312	2.299	668
Debiti commerciali	(1.490)	(5.424)	(1.856)	(1.565)
Fondo per rischi ed oneri	(1.821)	(1.391)	(1.167)	(1.061)
Altre passività	(1.728)	(1.303)	(1.284)	(2.084)
	5.855	1.989	8.372	3.558
C - Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	129.546	141.013	137.506	130.405
D - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(175)	(255)	(240)	(356)
E - Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il TFR (C+D)	129.371	140.758	137.266	130.049
coperto da:				
F - Capitale proprio				
Capitale versato	114.400	113.621	114.400	113.621
Riserve e risultati a nuovo	24.715	23.902	23.123	22.690
Utile (perdita) dell'esercizio	601	278	1.592	1.212
	139.716	137.801	139.115	137.523
G - Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	-	-	-	-
H - Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)				
Debiti finanziari a breve	-	3.063	-	-
Disponibilità e crediti finanziari a breve	(10.310)	(2)	(1.849)	(7.474)
Ratei e risconti di natura finanziaria, netti	(35)	(104)	-	-
	(10.345)	2.957	(1.849)	(7.474)
I - Totale come in E	129.371	140.758	137.266	130.049

Rendiconto Finanziario

Importi in migliaia di Euro	30-6-2002	30-6-2001	31-12-2001
A - Disponibilità monetarie nette iniziali (indeb. Finanz. Netto a breve)	1.849	7.474	7.474
B - Flusso monetario da attività di esercizio			
Utile (perdita) dell'esercizio	601	278	1.592
Ammortamenti	3.104	3.307	6.263
(Plus) o minusvalenze da realizzo immobilizzazioni (Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	(517)	-	(1.870)
Variazione del capitale di esercizio	2.517	1.569	(4.814)
Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(65)	(101)	(116)
	5.640	5.053	1.055
C - Flusso monetario da attività di investimento			
Investimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	-	(1)	(1)
- materiali	(970)	(15.490)	(16.606)
- finanziarie	(5)	(6)	(7)
Prezzo di realizzo o valore di rimborso, di immobilizzazioni	3.831	13	9.934
	2.856	(15.484)	(6.680)
D - Flusso monetario da attività di finanziamento			
Nuovi finanziamenti			
Conferimento dei soci	-	-	-
Contributi in conto capitale	-	-	-
Rimborsi di finanziamenti	-	-	-
Rimborsi di capitale proprio	-	-	-
	-	-	-
E - Distribuzione di utili			
	-	-	-
F - Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	8.496	(10.431)	(5.625)
G - Disponibilità monetarie nette finali (indeb. Finanz. Netto a breve)	10.345	(2.957)	1.849

B.2.6. Osservazioni circa l'andamento recente dell'Emittente e le prospettive per l'esercizio in corso

In data 6 novembre 2002, l'Emittente ha diffuso il seguente comunicato:

“IMMSI SpA (Gruppo Telecom Italia): riunito il CdA: approvata la relazione trimestrale al 30 settembre 2002.

Roma, 6 novembre 2002. Il Consiglio di Amministrazione di IMMSI S.p.A. (gruppo Telecom Italia) riunitosi oggi, ha esaminato ed ha approvato la Relazione sulla situazione economico-finanziaria al 30/9/02.

Il patrimonio immobiliare della Società (locato per circa il 91,1%) ha una consistenza – al 30/9/02 – di circa 247.000 mq. con destinazione uffici ed industriale così distribuiti: 60,2% Nord Italia, 33,8% Centro Italia, 6% Sud Italia e Isole.

IMMSI ha conseguito ricavi al 30/9/02 per 11,6 milioni di euro (sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo 2001) ed un margine operativo lordo di 6,7 milioni di euro (57,8% del valore della produzione, contro il 55,4% dei primi nove mesi 2001) che, al netto degli ammortamenti (4,7 milioni di euro) e considerate le alte componenti di gestione, determinano un risultato operativo di 1,8 milioni di euro (15,7% del valore della produzione contro il 7,6% del corrispondente periodo 2001).

L'utile netto registrato nel periodo è stato di 921.000 euro (7,9% del valore della produzione, contro il 4,0% del corrispondente periodo 2001).

A livello patrimoniale il capitale proprio si è attestato a 140,0 milioni di euro e la disponibilità netta è pari a circa 13,1 milioni di euro.

IMMSI S.p.A.

Situazione al 30 settembre 2002

Principali dati economico-patrimoniali

	<i>3° trim. 2002</i>	<i>3° trim. 2001</i>	<i>Esercizio. 2001</i>
	<i>euro migliaia</i>	<i>euro migliaia</i>	<i>euro migliaia</i>
<i>Ricavi delle vendite e prestazioni</i>	<i>11.644</i>	<i>11.798</i>	<i>21.065</i>
<i>Margine operativo lordo</i>	<i>6.740</i>	<i>6.535</i>	<i>9.096</i>
<i>Risultato operativo</i>	<i>1.833</i>	<i>901</i>	<i>3.574</i>
<i>Utile del periodo</i>	<i>921</i>	<i>475</i>	<i>1.592</i>
<i>Capitale proprio</i>	<i>140.036</i>	<i>137.998</i>	<i>139.115</i>
<i>Posizione finanz. netta</i>	<i>13.124</i>	<i>3.472</i>	<i>1.849</i>

Con riferimento alle previsioni di chiusura dell'esercizio in corso, si ritiene, sulla base delle informazioni attualmente disponibili, che esso possa risultare in linea con le tendenze manifestatesi nel corso del passato esercizio.

Inoltre, si segnala che, sulla base delle informazioni attualmente disponibili, non sono avvenuti fatti di rilievo rispetto alla situazione di cui alla data del 30 settembre 2002.

B.3. Gli Intermediari

L'intermediario incaricato dall'Offerente del coordinamento dell'Offerta e della raccolta delle adesioni è Banca Antonveneta S.p.A. ("**Antonveneta**" o "**Intermediario Incaricato**").

L'Intermediario Incaricato opera per il tramite di tutti gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. ("**Intermediari Depositari**"), direttamente o per il tramite di un intermediario che svolge attività di negoziazione.

Presso la sede sociale dell'Offerente e presso L'Intermediario Incaricato sono disponibili copie del Documento di Offerta e delle schede di adesione, nonché i documenti indicati nel paragrafo O del presente Documento d'Offerta. Il presente Documento di Offerta e la scheda di adesione sono altresì disponibili sul sito internet www.interbanca.it.

C) CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE

C.1. Categoria e quantità delle Azioni oggetto dell'Offerta

L'Offerta consiste in un'offerta irrevocabile che l'Offerente rivolge, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti gli azionisti dell'Emittente, per l'acquisto della totalità delle azioni, da nominali Euro 0,52 cadauna, godimento 1° gennaio 2002, dedotte quelle possedute direttamente e/o indirettamente dall'Offerente alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta nonché quelle eventualmente acquistate entro il termine del Periodo di Adesione al di fuori dell'Offerta. L'Offerta ha quindi per oggetto massime n. 120.349.049 azioni ordinarie Immsi, pari al 54,704% del capitale sociale dell'Emittente.

Le Azioni dovranno essere libere da vincoli di ogni genere e natura – reali e personali - e liberamente trasferibili all'Offerente.

Il controvalore massimo dell'Offerta è pari a Euro 87.012.362,43 (**“Esborso Massimo”**).

C.2. Percentuale rispetto al capitale sociale

Alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, le Azioni oggetto dell'Offerta rappresentano il 54,704% del capitale sociale dell'Emittente, costituito interamente da azioni ordinarie. Il numero delle Azioni e conseguentemente la percentuale del capitale sociale potrebbero variare in diminuzione nel caso in cui, entro il termine del periodo di adesione, l'Offerente dovesse acquistare azioni di Immsi al di fuori dell'Offerta.

Non risulta che Immsi abbia emesso obbligazioni convertibili. L'Offerta non ha pertanto ad oggetto obbligazioni convertibili.

L'Offerta non ha ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie dell'Emittente.

C.3. Autorizzazioni

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazione da parte delle autorità competenti e, in particolare, non deve essere comunicata all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

C.4. Modalità e termini per l'adesione all'Offerta

L'accettazione dell'Offerta da parte dei possessori delle Azioni (o del rappresentante che ne abbia i poteri) è irrevocabile (salvo quanto disposto all'art. 44 comma 8 del Regolamento, che prevede la revocabilità delle adesioni a seguito della pubblicazione di un'offerta concorrente o di un rilancio) e dovrà avvenire tramite l'apposita scheda di adesione, debitamente compilata e sottoscritta, con contestuale deposito delle Azioni presso l'Intermediario Incaricato dal 16 dicembre 2002 al 13 gennaio 2003, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 16:30.

Gli azionisti che hanno la disponibilità dei titoli e che intendono aderire all'Offerta potranno consegnare le schede di adesione e depositare i relativi titoli anche presso gli Intermediari Depositari a condizione che la consegna ed il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire agli Intermediari Depositari di provvedere al deposito dei titoli presso l'Intermediario Incaricato, entro e non oltre l'ultimo giorno di durata dell'Offerta. Gli Intermediari Depositari dovranno sottoscrivere le schede di adesione in qualità di mandatarî dell'azionista aderente all'Offerta. Il rischio della mancata consegna della scheda di adesione e delle Azioni da parte degli Intermediari Depositari all'Intermediario Incaricato entro il termine ultimo dell'Offerta è ad esclusivo carico degli azionisti che intendono aderire alla stessa.

Gli azionisti che intendono accettare l'Offerta utilizzando titoli rivenienti da acquisti effettuati sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana entro l'ultimo giorno del Periodo di Adesione, ma non consegnati, dovranno allegare alla scheda di adesione la comunicazione dell'intermediario che ha eseguito l'operazione di acquisto, provvedendo entro lo stesso termine a disporre affinché tale intermediario depositi in sede di liquidazione i corrispondenti titoli all'intermediario che ha ricevuto l'adesione. Coloro che fossero divenuti azionisti esercitando anticipatamente contratti a premio con scadenza differita, e che quindi non fossero in

grado di depositare insieme alla scheda di adesione le Azioni indicate, potranno aderire all'Offerta allegando alla scheda di adesione la comunicazione dell'intermediario che ha eseguito l'operazione comprovante la proprietà delle Azioni. Stante il regime di dematerializzazione dei titoli, ai sensi del combinato disposto dell'art. 81 del D. Lgs. n. 58/98, dell'art. 36 del D. Lgs. n. 213/98 e del regolamento adottato con delibera CONSOB n. 11768, 23 dicembre 1998, ai fini del presente paragrafo si dovranno intendere per deposito anche idonee istruzioni, date da ciascun aderente all'Offerta agli Intermediari Depositari presso il quale i titoli di sua proprietà sono depositati, a trasferire in deposito tali titoli presso l'Intermediario Incaricato, ai fini dell'Offerta.

C.5. Comunicazioni relative all'andamento dell'Offerta

Durante il Periodo di Adesione, Antonveneta, quale Intermediario Incaricato, comunicherà giornalmente a Borsa Italiana - ai sensi dell'art. 41 comma 2 lettera C) del Regolamento - i dati relativi alle adesioni pervenute ed ai titoli complessivamente depositati.

Borsa Italiana provvederà, entro il giorno successivo, alla pubblicazione dei dati suddetti mediante apposito avviso.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno pubblicati a cura dell'Offerente, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del Regolamento, mediante avviso sul quotidiano MF entro il secondo giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione.

C.6. Mercato sul quale è promossa l'Offerta

L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano ed è rivolta indistintamente, a parità di condizioni, a tutti gli azionisti dell'Emittente, e, pertanto, non è stata e non sarà diffusa negli Stati Uniti d'America nonché in alcun altro paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti autorità ("Altri Paesi"), né utilizzando i servizi postali né alcun altro strumento di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet) degli Stati Uniti d'America o degli Altri Paesi, né attraverso alcuno dei mercati regolamentati nazionali degli Stati Uniti d'America o degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. Ne consegue

che copia del presente Documento di Offerta così come copia di qualsiasi diverso documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati o in qualsiasi modo trasmessi o comunque distribuiti negli o dagli Stati Uniti d'America e negli o dagli Altri Paesi. Chiunque riceva il presente Documento di Offerta (ivi inclusi in esemplificativa e non limitativa, custodi, fiduciari e *trustees*) non potrà distribuirlo, inviarlo (anche a mezzo posta) negli o dagli Stati Uniti d'America e negli o dagli Altri Paesi, né utilizzare i servizi postali e gli altri mezzi di simile natura in relazione all'Offerta. Chiunque si trovi in possesso dei suddetti documenti si deve astenere dal distribuirli, inviarli o spedirli sia negli o dagli Stati Uniti d'America, sia negli o dagli Altri Paesi e si deve altresì astenersi dall'utilizzare strumenti di comunicazione o commercio internazionale degli Stati Uniti d'America e degli Altri Paesi per qualsiasi fine collegato all'Offerta. Il presente Documento di Offerta non potrà essere interpretato quale offerta rivolta a soggetti residenti negli Stati Uniti d'America o negli Altri Paesi. Solo accettazioni dell'Offerta poste in essere in conformità alle limitazioni di cui sopra saranno accettate.

D) NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA, E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE

D.1. Numero e categorie di strumenti finanziari posseduti

Alla data del presente Documento di Offerta, OMNIAPARTECIPAZIONI possiede n. 99.650.951 Azioni dell'Emittente rappresentanti il 45,296% del capitale sociale, in piena proprietà e libera disponibilità, anche per quanto concerne il diritto di voto.

Sui modi e sui tempi di acquisto di tale partecipazione in Immsi da parte dell'Offerente, si rimanda al successivo Paragrafo G.1 nonché a quanto indicato nella Premessa.

D.2. Eventuale esistenza di contratti di riporto, usufrutto o pegno ovvero di ulteriori impegni assunti in relazione agli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

L'Offerente non ha stipulato contratti di riporto né costituito diritti di usufrutto sugli strumenti finanziari oggetto della presente Offerta.

Le Azioni portate in adesione all'Offerta, oltre alle n. 99.650.951 azioni dell'Emittente rappresentanti il 45,296% del capitale sociale già detenute dall'Offerente alla data del presente Documento di Offerta, saranno costituite in pegno a favore di Interbanca a garanzia della linea di credito da questa concessa all'Offerente (cfr. successivo Paragrafo G.2). E' previsto che i diritti di voto relativi alle Azioni oggetto di pegno spettino all'Offerente.

Si segnala che laddove ad esito dell'Offerta fossero consegnate Azioni il cui corrispettivo complessivo fosse tale da poter essere interamente coperto con la liquidità disponibile dell'Offerente, lo stesso non farà ricorso alla suddetta linea di credito.

E) CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

E.1. Indicazione del corrispettivo unitario

Il Corrispettivo dell'Offerta è fissato dall'Offerente in Euro 0,723 per ciascuna Azione, al netto dei bolli, in quanto dovuti, e dei compensi, provvigioni e spese, che rimarranno a carico dell'Offerente.

L'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, in quanto dovuta, resterà a carico degli aderenti all'Offerta.

Il Corrispettivo rappresenta:

1. uno sconto del 4,44% sulla media ponderata per le quantità dei prezzi ufficiali dei dodici mesi antecedenti l'annuncio dell'Offerta;
2. un premio del 3,11% sulla media ponderata per le quantità dei prezzi ufficiali dei sei mesi antecedenti l'annuncio dell'Offerta;
3. un premio del 7,91% sulla media ponderata per le quantità dei prezzi ufficiali dei tre mesi antecedenti l'annuncio dell'Offerta;
4. un premio del 4,26% sulla media ponderata per le quantità dei prezzi ufficiali dell'ultimo mese antecedente l'annuncio dell'Offerta.

Poiché l'Offerente è divenuto titolare di n. 99.650.951 azioni Immsi, pari al 45,296% del capitale sociale a seguito dell'acquisto di n. 99.000.001 azioni da Telecom e di n. 650.950 azioni da LM Sociedad Europea de Tenencia de Valores S.A., l'Offerente è giunto alla determinazione del Corrispettivo applicando il criterio legale previsto dall'art. 106 del Testo Unico, approssimando per eccesso al millesimo di Euro superiore. La norma prevede infatti che il prezzo offerto non sia inferiore alla media aritmetica tra il prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi dodici mesi e quello più elevato pattuito nello stesso periodo dall'Offerente per acquisti di azioni ordinarie.

Il prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi dodici mesi, che vanno dal 16 novembre 2001 al 15 novembre 2002, è pari a Euro 0,757 per azione. La data di decorrenza per il calcolo dei dodici mesi precedenti, cioè il 15 novembre 2002, è rappresentata dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita delle azioni Immsi tra l'Offerente e Telecom e dalla contestuale comunicazione al pubblico dell'operazione.

Il prezzo più elevato pagato negli ultimi 12 mesi dall'Offerente per acquisti di azioni ordinarie Immsi è pari a Euro 0,69 per azione, cioè il Prezzo d'Acquisto corrisposto a Telecom per acquisire complessive n. 99.000.001 azioni Immsi. Lo stesso corrispettivo è stato versato dall'Offerente a LM Sociedad Europea de Tenencia de Valores S.A. per l'acquisto di n. 650.950 azioni Immsi.

Di seguito vengono evidenziate le valutazioni che hanno portato alla determinazione del Prezzo di Acquisto in Euro 0,69 per azione.

L'Offerente è giunto alla determinazione del Prezzo di Acquisto mediante una accurata valutazione delle attività di Immsi, di necessità basata sugli unici elementi disponibili tratti dalle informazioni pubbliche.

Si segnala al riguardo che l'Offerente non ha effettuato ulteriori elaborazioni basate su metodi diversi da quelli indicati né ha utilizzato perizie del patrimonio immobiliare dell'Emittente.

Si segnala, peraltro, che a seguito del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 5 dicembre 2002, l'Offerente ha avuto conoscenza che in data 5 luglio 2002 CB Richard Ellis S.p.A. ha effettuato, per conto dell'Emittente stesso, una valutazione predisposta al 31 dicembre 2001 su degli immobili posseduti da Immsi, il cui estratto con il riepilogo dei valori è allegato in appendice, Paragrafo N. 3. In base a quanto emerge dal suddetto documento il valore di mercato al 31 dicembre 2001 degli immobili oggetto di valutazione è stato ritenuto da CB Richard Ellis S.p.A. pari ad Euro 217,27 milioni.

Più nello specifico, il Prezzo di Acquisto è stato determinato sulla base di tre distinte valutazioni:

- a) una valutazione basata sul criterio dei multipli di borsa relativi a società comparabili in termini di attinenza settoriale;
- b) una valutazione basata sull'attualizzazione di una rendita connessa alla "messa a reddito" di asset patrimoniali;
- c) una valutazione di tipo patrimoniale misto.

Applicazione dei multipli di borsa relativi a società comparabili

Sono state considerate la media aritmetica semplice, la media rettificata e la mediana riscontrate nei rapporti tra Enterprise Value (o capitalizzazione di borsa di società comparabili sotto il profilo settoriale) ed i più significativi indicatori di conto economico (Sales, EBITDA, EBIT, Cash Flow, Earning) e stato patrimoniale (Book Value) relativi all'esercizio 2001. Il campione preso a riferimento e ritenuto significativo è composto da 6 società immobiliari quotate a Milano.

L'analisi del campione di riferimento selezionato, riportata di seguito, ha prodotto le seguenti risultanze (prezzi di Borsa medi del mese di ottobre sino al 30 ottobre 2002).

Società	P/BV		P/E		P/Cash flow*		EV/Sales		EV/EBITDA		EV/EBIT	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Acqua Pia A. Marcia	0,85x	0,85x	51,70x	129,44x	17,03x	16,09x	4,76x	1,73x	185,42x	11,45x	n.m.	22,39x
Aedes	3,07x	2,76x	82,69x	19,96x	31,97x	9,63x	n.m.	9,99x	54,08x	16,32x	83,12x	23,16x
Beni Stabili	0,94x	0,90x	27,91x	16,21x	26,93x	14,77x	48,90x	8,37x	390,80x	12,15x	448,35x	12,38x
Immobiliare Lombarda	0,29x	0,31x	n.m.	n.m.	n.m.	n.m.	15,88x	6,93x	n.m.	291,18x	n.m.	n.m.
La Gaiana	1,21x	1,13x	35,77x	11,80x	30,52x	11,16x	12,28x	11,51x	23,94x	23,32x	26,63x	25,90x
Pirelli Real Estate	10,25x	5,79x	4,98x	4,70x	4,82x	4,58x	4,19x	3,34x	22,59x	18,34x	25,83x	20,13x
Media	2,77x	1,96x	40,61x	36,42x	22,25x	11,25x	17,20x	6,98x	135,37x	62,13x	145,98x	20,79x
Media rettificata	1,52x	1,41x	38,46x	15,99x	24,82x	11,85x	10,97x	7,16x	87,81x	17,53x	54,88x	21,89x
Mediana	1,08x	1,01x	35,77x	16,21x	26,93x	11,16x	12,28x	7,65x	54,08x	17,33x	54,88x	22,39x

* Cash flow = Risultato netto + (Ebitda - Ebit)

n.m. = non significativo

Fonte: Bloomberg e www.consob.it, detto sito è stato utilizzato per la rilevazione del numero di azioni delle società del campione considerato.

E' stato selezionato suddetto campione in quanto le società comprese sono state ritenute maggiormente confrontabili con l'Emittente per tipologia.

I valori della mediana (calcolata prendendo a riferimento per i singoli indicatori la media dei valori centrali della serie ordinata dei moltiplicatori) sono stati applicati ai valori attinenti l'Emittente (Sales intese come Valore della produzione "tipica" più Altri Ricavi) con riferimento ai risultati economici 2001 (ultimo esercizio completo disponibile) ed alla situazione patrimoniale al 31.12.2001.

Sulla base degli indicatori medi emersi dall'analisi, riconoscendo un maggior peso al multiplo (mediana) del patrimonio netto (BV) ritenuto nel caso in esame oggettivamente più significativo, è stato così determinato un Equity Value dell'Emittente di Euro 121,143 milioni, cui corrisponde un valore per azione – considerando la totalità delle azioni emesse, ovvero n. 220.000.000 di azioni – di circa Euro 0,55, come evidenziato nella tavola che segue.

Dati in milioni eccetto valore per azione	BV 2001	Utile netto 2001	Cash flow 2001	Sales 2001	EBITDA 2001	EBIT 2001
	139,11	1,59	7,90	22,96	9,88	3,57
<u>Indebitamento netto/(disponibilità nette):</u>						
<u>Valore del 100% del capitale economico di IMMSI calcolato su:</u>	141,01	25,80	88,11	177,49	173,08	81,87
	220					
<u>Valore per azione calcolato su:</u>	0,64	0,12	0,40	0,81	0,79	0,37
	35%	10%	15%	10%	15%	15%
	0,55					

Fonte: dati societari, Bloomberg e www.consob.it, detto sito è stato utilizzato per la rilevazione del numero di azioni delle società del campione considerato.

Applicazione del metodo dell'attualizzazione di una rendita

Il metodo in oggetto permette di stimare il valore dell'Emittente (“**Equity Value**”) in funzione della valorizzazione connessa alla dimensione di una rendita, che nel caso di specie si ipotizza perpetua, ed alla messa a reddito di un patrimonio immobiliare comunque significativo.

Più nello specifico, in considerazione del fatto che l'Emittente ha un valore in quanto detentore di immobili perlopiù locati a soggetti terzi, si ritiene significativo determinare l'Equity Value attualizzando – ad un tasso di interesse che tenga conto del rendimento medio atteso per investimenti immobiliari – il flusso di reddito derivante dai canoni di affitto attualmente percepiti, ovvero rivenienti dai contratti di locazione degli immobili di proprietà.

Per quanto riguarda il tasso di attualizzazione da prendere a riferimento, il tasso lordo medio di rendimento attualmente richiesto da investitori immobiliari professionali per immobili in buono stato d'uso si aggira attorno ad un 6,5%-7,5%.

Il flusso di reddito lordo dell'Emittente da prendere a riferimento per l'esercizio valutativo oggetto di analisi è stato determinato considerando i redditi caratteristici della società relativamente all'esercizio 2001, al netto dei costi caratteristici della stessa. Nella sostanza, il reddito preso a riferimento si identifica con l'EBITDA dell'Emittente conseguito nell'esercizio 2001, unico intero esercizio rappresentativo dal momento della scissione da Sirti.

Attualizzando l'EBITDA 2001 dell'Emittente (pari a Euro 9,879 milioni) ad un tasso del 7% (media aritmetica dei tassi lordi di rendimento normalmente attesi da investitori immobiliari professionali), si ottiene una valorizzazione di Euro 141,129 milioni. In considerazione del fatto che sia il reddito che il tasso atteso sono stati presi al lordo dell'effetto fiscale, la valorizzazione a cui si è pervenuti è rappresentativa del valore che un investitore immobiliare professionale sarebbe disposto ad attribuire agli immobili attualmente locati di proprietà dell'Emittente. In considerazione del fatto che nel corso del 2001 mediamente il 12,05% delle superfici di proprietà dell'Emittente non è stato locato (calcolando tale dato come media aritmetica delle superfici non locate al 31.12.2000 ed al 31.12.2001) e conseguentemente non ha generato reddito, si ritiene opportuno incrementare la valorizzazione dell'Emittente per tener conto del valore potenziale comunque attribuibile alle superfici non locate. Nello specifico, prudenzialmente si è ipotizzato che le superfici non locate possano avere una valorizzazione mediamente pari a circa la metà rispetto alle superfici di proprietà già locate. Ciò ha significato incrementare la valorizzazione ottenuta dalla capitalizzazione dell'EBITDA (Euro 141,129 milioni) del 6%, pervenendo pertanto ad una valorizzazione del totale degli immobili di proprietà dell'Emittente pari a Euro 149,597 milioni. Per pervenire alla determinazione dell'Equity Value dell'Emittente sono quindi state sommate al valore di cui sopra le disponibilità finanziarie nette (inclusive dei crediti verso la società controllante) esistenti al 31.12.2001 (Euro 1,849 milioni). La valorizzazione ottenuta attraverso l'applicazione del metodo dell'attualizzazione di una rendita perpetua è pertanto pari a Euro 151,446 milioni, cui corrisponde un valore per azione di circa Euro 0,69.

Applicazione del metodo patrimoniale misto

L'utilizzo di metodi di valutazione misti consente di considerare nella medesima formula di valutazione sia l'aspetto patrimoniale che quello reddituale di un'azienda, integrandoli secondo diverse modalità. Il metodo misto più largamente utilizzato è la

stima autonoma dell'avviamento che definisce quale valore complessivo di un'azienda la somma delle due seguenti componenti:

- il capitale netto rettificato, elemento rappresentativo di una valutazione puramente patrimoniale;
- l'avviamento, ovvero la capacità dell'azienda di generare un sovrareddito / sottoreddito rispetto alla redditività media del settore di appartenenza, quale elemento rappresentativo di una valutazione puramente reddituale.

In base alla seguente formula matematica:

$$W_m = W_p + (R - r \times W_p) a_{n|i}$$

Componente patrimoniale Avviamento

dove:

- W_m : valore economico scaturente dall'applicazione del metodo patrimoniale misto
 W_p : valore patrimoniale netto rettificato della società
 R : reddito medio normale della società
 r : tasso di rendimento medio del settore di appartenenza
 n : numero di anni considerati per l'attualizzazione dell'avviamento
 i : tasso di attualizzazione dell'avviamento

Nel caso specifico, in considerazione del fatto che la quasi totalità del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Emittente incluso nella situazione patrimoniale della stessa al 30 giugno 2002 (ultima situazione patrimoniale di riferimento dell'Emittente disponibile alla data del presente Documento di Offerta) è iscritto ad un valore – al netto dei relativi ammortamenti - determinato al momento della scissione da Sirti (febbraio 2000) mentre gli immobili di nuova acquisizione sono iscritti al valore di acquisto, si può ragionevolmente sostenere che il patrimonio netto della società al 30 giugno 2002 – pari a Euro 139,716 milioni - è rappresentativo della valorizzazione patrimoniale netta dei propri asset.

A questa si deve poi sommare il goodwill connesso alla maggiore redditività del capitale investito netto della società rispetto alla redditività media del mercato.

Più nello specifico, il tasso di rendimento lordo 2001 del capitale investito netto di Immsi (calcolato rapportando l'EBITDA 2001 al capitale investito netto al 31.12.2001) è risultato pari a circa il 7,2%, ovvero leggermente superiore rispetto al rendimento lordo medio di mercato (appunto pari al 7%). Il goodwill reddituale annuo associato a tale maggiore rendimento è pertanto pari a Euro 270.000. Potendo ipotizzare che tale goodwill annuo potrà permanere per tre anni, si perviene alla determinazione di un goodwill complessivo (previa attualizzazione sempre al tasso del 7%) di circa Euro 0,8 milioni.

L'Equity Value dell'Emittente calcolato con la metodologia patrimoniale mista risulta pertanto pari a Euro 140,475 milioni, cui corrisponde un valore per azione di circa Euro 0,64.

Valutazione del capitale economico dell'Emittente

L'Offerente ha ritenuto opportuno riconoscere, per l'acquisizione del controllo dell'Emittente, un premio rispetto ai valori determinati con la valutazione basata sul metodo dei multipli di borsa relativi a società comparabili. Il premio per il controllo (o premio di maggioranza) da applicare alla valorizzazione scaturente dall'applicazione della metodologia dei multipli di mercato è stato quantificato in misura pari al 30%. Così facendo si è pervenuti ad un Equity Value dell'Emittente di Euro 157,486 milioni, corrispondente ad un valore per azione di circa Euro 0,72.

Per la valutazione del capitale economico dell'Emittente è stata quindi calcolata la media aritmetica semplice tra le tre valutazioni effettuate. L'Equity Value dell'Emittente così risultante è di circa Euro 149,802 milioni, a cui corrisponde un valore per azione di circa Euro 0,681, arrotondato per eccesso a Euro 0,69.

Rispetto alla media ponderata delle quotazioni dell'Emittente degli ultimi 12 mesi (16 novembre 2001 - 15 novembre 2002), degli ultimi 6 mesi (16 maggio 2002 - 15 novembre 2002), degli ultimi tre mesi (16 agosto 2002 - 15 novembre 2002) e dell'ultimo mese (16 ottobre 2002 - 15 novembre 2002) il prezzo unitario di Euro 0,69 incorpora un premio/sconto rispettivamente del -8,80%, del -1,60%, del 2,99% e del -0,50%.

E.2. Confronto del corrispettivo con indicatori finanziari aziendali relativi all'Emittente

Corrispettivo in rapporto ai dividendi

Nel corso degli esercizi 2000 e 2001 l'Emittente non ha distribuito dividendi.

Corrispettivo in rapporto ad altri indicatori finanziari

Di seguito vengono riportati il risultato economico ordinario dopo il prelievo fiscale, l'utile netto, il cash flow ed il patrimonio netto dell'Emittente relativi agli ultimi due esercizi, sia in valore assoluto che per singola azione in circolazione.

	2000	2001
Risultato economico ordinario (in milioni di Euro) (a)	1,2	1,8
Risultato economico ordinario per azione (in Euro) (b)	0,01	0,01
Utile netto (in milioni di Euro)	1,2	1,6
Utile netto per azione (in Euro) (b)	0,01	0,01
Cash Flow (in milioni di Euro) (c)	7,2	7,9
Cash flow per azione (in Euro) (b)	0,03	0,04
Patrimonio netto (in milioni di Euro)	137,5	139,1
Patrimonio netto per azione (in Euro) (b)	0,63	0,63

- a) Per risultato economico ordinario si intende il risultato prima delle poste straordinarie rettificato dell'effetto fiscale teorico, calcolato per gli esercizi 2000 e 2001 avendo a riferimento l'aliquota fiscale effettivamente sostenuta.
- b) Si è tenuto conto della totalità delle azioni emesse (n. 220.000.000).
- c) Per cash flow si intende la somma di utile netto, ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni.

Sono di seguito riportati i rapporti Price / Earnings (P/E), Price / Book value (P/BV), Price / Cash Flow (P/CF), Enterprise Value / Sales (EV/Sales) , Enterprise Value / EBITDA (EV/Ebitda), Enterprise Value / EBIT (EV/Ebit) dell'Emittente calcolati sulla

base del corrispettivo unitario d'Offerta di Euro 0,723, con riferimento ai risultati conseguiti negli esercizi 2000 e 2001. Tali rapporti sono confrontati con i dati medi aggregati di società comparabili quotate al Mercato Telematico Azionario della Borsa Italiana.

	Emittente		Mediana campione	
	2000	2001	2000	2001
P/E	131,24x	99,91x	35,77x	16,21x
P/Cash flow *	22,06x	20,14x	26,93x	11,16x
P/BV	1,16x	1,14x	1,08x	1,01x
EV/Sales	10,93x	6,85x	12,28x	7,65x
EV/EBITDA	18,52x	15,91x	54,08x	17,33x
EV/EBIT	63,09x	43,99x	54,88x	22,39x

* Cash flow = Risultato netto + (Ebitda - Ebit)

n.m. = non significativo

Fonte: dati societari, Bloomberg e www.consob.it, detto sito è stato utilizzato per la rilevazione del numero di azioni delle società del campione considerato.

Nella tabella che segue sono evidenziati i rapporti relativi alle singole società prese in considerazione per il confronto nonché la media aritmetica, la media rettificata e la mediana degli stessi, sulla base dei prezzi medi ufficiali di borsa registrati dal 1 ottobre 2002 al 30 ottobre 2002.

Società	P/BV		P/E		P/Cash flow*		EV/Sales		EV/EBITDA		EV/EBIT	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Acqua Pia A. Marcia	0,85x	0,85x	51,70x	129,44x	17,03x	16,09x	4,76x	1,73x	185,42x	11,45x	n.m.	22,39x
Aedes	3,07x	2,76x	82,69x	19,96x	31,97x	9,63x	n.m.	9,99x	54,08x	16,32x	83,12x	23,16x
Beni Stabili	0,94x	0,90x	27,91x	16,21x	26,93x	14,77x	48,90x	8,37x	390,80x	12,15x	448,35x	12,38x
Immobiliare Lombarda	0,29x	0,31x	n.m.	n.m.	n.m.	n.m.	15,88x	6,93x	n.m.	291,18x	n.m.	n.m.
La Gaiana	1,21x	1,13x	35,77x	11,80x	30,52x	11,16x	12,28x	11,51x	23,94x	23,32x	26,63x	25,90x
Pirelli Real Estate	10,25x	5,79x	4,98x	4,70x	4,82x	4,58x	4,19x	3,34x	22,59x	18,34x	25,83x	20,13x
Media	2,77x	1,96x	40,61x	36,42x	22,25x	11,25x	17,20x	6,98x	135,37x	62,13x	145,98x	20,79x
Media rettificata	1,52x	1,41x	38,46x	15,99x	24,82x	11,85x	10,97x	7,16x	87,81x	17,53x	54,88x	21,89x
Mediana	1,08x	1,01x	35,77x	16,21x	26,93x	11,16x	12,28x	7,65x	54,08x	17,33x	54,88x	22,39x

* Cash flow = Risultato netto + (Ebitda - Ebit)

n.m. = non significativo

Fonte: dati societari, Bloomberg e www.consob.it, detto sito è stato utilizzato per la rilevazione del numero di azioni delle società del campione considerato.

E.3. Media aritmetica ponderata mensile delle quotazioni registrate nei dodici mesi precedenti l'inizio dell'Offerta

Di seguito sono riportate le medie mensili ponderate delle quotazioni ufficiali delle Azioni registrate nei dodici mesi precedenti la comunicazione dell'operazione di acquisto del 45,00% del capitale dell'Emittente da parte di OMNIAPARTECIPAZIONI.

	Prezzo medio ponderato	Volumi scambiati
2001		
16 Nov. – 14 Dic.	0,740	8.749.000
17 Dic. 15 Gen.	0,713	1.847.972
2002		
16 Gen. – 15 Feb.	0,690	2.313.794
18 Feb. – 15 Mar.	0,732	6.388.732
18 Mar. – 15 Apr.	0,777	9.398.988
16 Apr. – 15 Mag.	0,883	14.346.562
16 Mag. – 14 Giu.	0,812	3.881.908
17 Giu. – 15 Lug.	0,730	2.934.717
16 Lug. - 14 Ago.	0,713	2.319.507
16 Ago. – 13 Set.	0,683	2.568.637
16 Set. – 15 Ott.	0,587	3.575.125
16 Ott. – 15 Nov.	0,693	11.203.567

Fonte: elaborazioni su dati Bloomberg

E.4. Valori attribuiti agli strumenti finanziari dell'Emittente in occasione di precedenti operazioni finanziarie

Nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso non sono state effettuate operazioni finanziarie sugli strumenti finanziari dell'Emittente.

E.5. Valori ai quali sono state effettuate negli ultimi due anni, da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e di vendita sugli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta.

Nel corso degli esercizi 2001 e 2002 sono state effettuate, da parte degli azionisti dell'Offerente e/o per il tramite di società ad essi facenti capo, operazioni di acquisto e di vendita degli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta.

Le operazioni di acquisto e vendita di azioni ordinarie Immsi sono riportate di seguito:

- In data 15 novembre 2002, OMNIAPARTECIPAZIONI ha stipulato con Telecom un contratto di compravendita azionaria avente ad oggetto complessive n. 99.000.001 azioni ordinarie Immsi. Il Prezzo d'Acquisto è pari ad Euro 0,69 per azione. OMNIAPARTECIPAZIONI ha formalizzato l'acquisto da Telecom di tale azioni, procedendo al pagamento del relativo prezzo, in data 22 novembre 2002;
- in data 22 novembre 2002, OMNIAPARTECIPAZIONI ha acquistato da LM Sociedad Europea de Tenencia de Valores S.A. n. 650.950 azioni ordinarie Immsi ad un prezzo pari ad Euro 0,69 per azione.

F) DATE, MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO

F.1. Data di pagamento del Corrispettivo

Il pagamento del Corrispettivo delle Azioni conferite in adesione all'Offerta ed acquistate avverrà in contanti in data 17 gennaio 2003 ("**Data di Pagamento**"), fatta salva eventuale proroga della durata dell'Offerta della quale sarà data comunicazione nell'osservanza della normativa vigente.

Alla Data di Pagamento le Azioni conferite in adesione all'Offerta verranno trasferite in proprietà all'Offerente su un unico conto deposito presso Antonveneta.

Per tutto il periodo in cui le Azioni resteranno vincolate a servizio dell'Offerta e, quindi, fino alla Data di Pagamento, tutti i diritti pertinenti alle Azioni continueranno a fare capo ai loro titolari, ma gli aderenti all'Offerta non potranno cedere, in tutto o in parte, le Azioni, né potranno comunque effettuare atti di disposizione aventi ad oggetto le Azioni.

Non è previsto il pagamento di interessi sul Corrispettivo.

F.2. Modalità di pagamento del corrispettivo

Il pagamento del Corrispettivo sarà effettuato in contanti ed avverrà secondo le modalità indicate nella scheda di adesione.

F.3. Garanzie di esatto adempimento

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di pagamento dell'Esborso Massimo, pari ad Euro 87.012.362,43, Interbanca ha concesso ad OMNIAPARTECIPAZIONI una linea di credito per un ammontare complessivo fino all'ammontare dell'Esborso Massimo.

Tale linea di credito è di immediata liquidabilità, incondizionata ed irrevocabile fino a cinque giorni successivi alla Data di Pagamento.

G) MOTIVAZIONE DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

G.1. Presupposti giuridici dell'operazione

La presente è un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 106 del Testo Unico.

L'Offerente detiene alla data del presente Documento di Offerta n. 99.650.951 azioni dell'Emittente pari al 45,296% del capitale sociale.

Le operazioni che hanno portato l'Offerente a detenere la predette n. 99.650.951 azioni dell'Emittente, e dalle quali discende l'obbligo per l'Offerente di promuovere l'Offerta possono essere sinteticamente descritte come riportato di seguito:

- in data 15 novembre 2002 OMNIAPARTECIPAZIONI ha stipulato con Telecom un contratto di acquisizione avente ad oggetto complessive n. 99.000.001 azioni ordinarie Immsi, rappresentative di una quota pari al 45,00% del capitale sociale. Il Prezzo di Acquisto è stato pattuito in Euro 0,69 per azione e, quindi, complessivamente in Euro 68.310.000,69;
- in data 22 novembre 2002 OMNIAPARTECIPAZIONI ha formalizzato il trasferimento da Telecom delle azioni Immsi, procedendo al pagamento del relativo prezzo;
- in data 22 novembre 2002 OMNIAPARTECIPAZIONI ha acquistato da LM Sociedad Europea de Tenencia de Valores S.A. n. 650.950 azioni ordinarie Immsi, rappresentative di una quota pari al 0,296% del capitale sociale. Il corrispettivo è stato pattuito in Euro 0,69 per azione e, quindi, complessivamente in Euro 449.155,50 ed è stato pagato all'acquisto delle azioni.

G.2. Motivazioni e modalità di finanziamento dell'Operazione

Motivazioni dell'operazione

L'operazione è mirata sul piano strategico ed industriale, alla realizzazione di un disegno volto alla massimizzazione del valore dell'Emittente.

Più in particolare tale operazione si inserisce in un più ampio programma dell'Offerente finalizzato:

- all'assunzione di partecipazioni significative in imprese o società industriali e di servizi contribuendo direttamente alla gestione ed alla valorizzazione, con l'intento di costruire un gruppo aziendale integrato;
- a gestire e valorizzare al meglio gli asset immobiliari dell'Emittente attraverso una gestione dinamica degli stessi, massimizzando le capacità di generazione di cash flow.

Modalità di finanziamento

L'Esborso Massimo dell'Offerente, nel caso di adesione totalitaria all'Offerta, sarà pari ad Euro 87.012.362,43.

Il finanziamento dell'operazione sarà effettuato attraverso il ricorso a mezzi propri mediante indebitamento nei confronti del sistema bancario.

Più in particolare, l'acquisto delle Azioni oggetto dell'Offerta sarà finanziato come segue:

- a) i soci di OMNIAPARTECIPAZIONI, ai sensi del Patto Parasociale, si sono impegnati a incrementare, ove necessario, i mezzi propri della società fino a Euro 80.000.000. Di tale ammontare, l'importo di Euro 70.000.000 è stato versato in data 19 novembre 2002, nella forma di un aumento di capitale, per nominali Euro 35.000.000, più ulteriori Euro 35.000.000 a titolo di sovrapprezzo azioni. Di questi Euro 68.759.156,19 sono stati utilizzati per il pagamento del prezzo delle azioni di Immsi che l'Offerente ha acquistato da Telecom e da LM Sociedad Europea de Tenencia de Valores S.A (cfr. precedente paragrafo G.1);

b) l'Offerente ha ottenuto da Interbanca una linea di credito concessa per un importo complessivo a copertura dell'Esborso Massimo. Tale linea di credito è stata concessa ad un tasso di interesse indicizzato all'EURIBOR, garantita, come indicato nel precedente paragrafo D.2 da pegno sulle azioni Immsi detenute da OMNIAPARTECIPAZIONI alla data del presente Documento di Offerta e dalle Azioni conferite in esito all'Offerta.

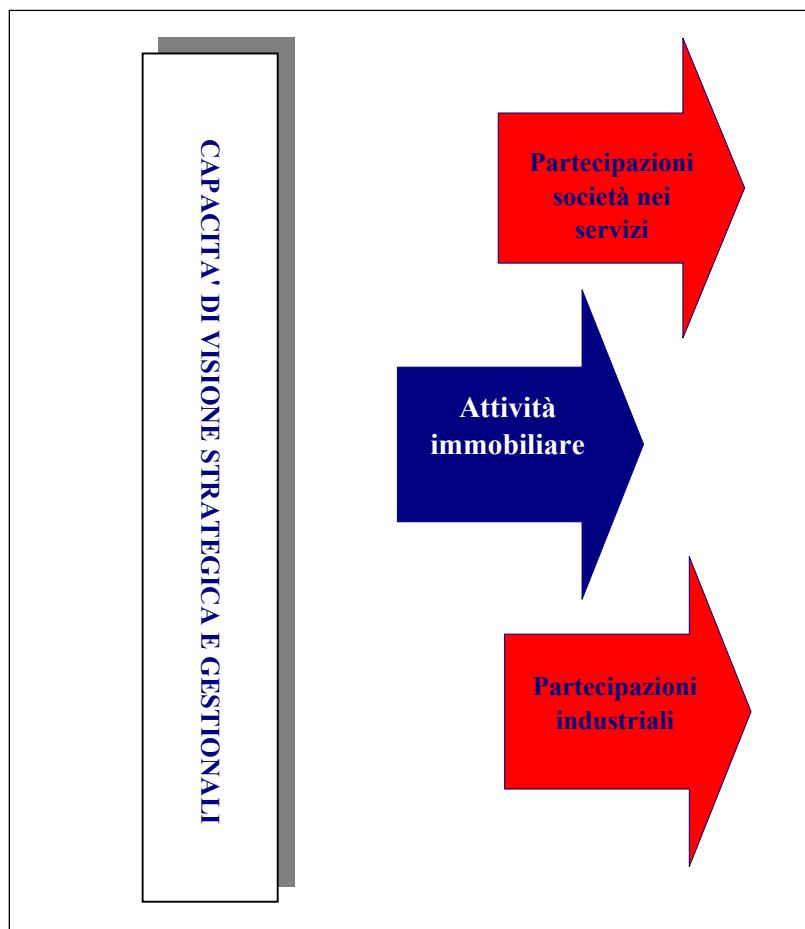
Si segnala che laddove ad esito dell'Offerta fossero consegnate Azioni il cui corrispettivo complessivo fosse tale da poter essere interamente coperto con la liquidità disponibile dell'Offerente, lo stesso non farà ricorso alla linea di credito di cui al precedente punto b).

G.3. Programmi elaborati dall'Offerente relativi all'Emittente

G.3.1. Programmi relativi alla gestione dell'attività

A seguito dell'Offerta OMNIAPARTECIPAZIONI intende porre in essere un processo di valorizzazione e di ampliamento delle attività attualmente svolte da Immsi. Obiettivo di medio termine dell'Offerente è affiancare all'attività immobiliare già tipica dell'Emittente, l'attività di assunzione di partecipazioni in settori industriali e dei servizi, sempre e comunque con l'intento di partecipare attivamente, in una logica imprenditoriale, alla valorizzazione ed allo sviluppo delle attività acquisite.

Volendo razionalizzare quanto sopra in estrema sintesi, si può affermare che il piano industriale dell'Offerente prevede da un lato il rafforzamento e l'ampliamento dell'attività caratteristica di Immsi nel settore immobiliare e dall'altro un ampliamento delle attività nella direzione di capogruppo operativa di partecipazioni industriali e nel settore dei servizi, con un ruolo attivo nella gestione sia strategica che operativa delle società acquisite.



Più nello specifico, il percorso che OMNIAPARTECIPAZIONI intende intraprendere prevede di svilupparsi su tre principali direttrici:

- **Settore immobiliare**: valorizzare gradualmente, in un'ottica di medio periodo, il patrimonio immobiliare di proprietà dell'Emittente, gestendo in modo dinamico i cespiti e razionalizzando i beni secondo tipologie omogenee. Tale processo non esclude lo smobilizzo almeno parziale dei cespiti di proprietà nonché l'assunzione di prestiti anche ipotecari per la finalizzazione di eventuali nuovi investimenti. Anche in considerazione dell'esperienza maturata nel settore da parte di LM

(azionista di minoranza di OMNIAPARTECIPAZIONI), obiettivo dell'Offerente è di focalizzare ancor più l'attività di Immsi nella direzione di operatore immobiliare indipendente capace da un lato di gestire in modo dinamico il patrimonio immobiliare, anche attraverso dismissioni - se del caso anche in modo frazionato – ed eventuali acquisizioni, e dall'altro di ottimizzare quanto più possibile la redditività dell'intero parco immobili facente parte del patrimonio;

- **Settore industriale**: utilizzare, almeno parzialmente, le risorse provenienti dalla cessione dei cespiti immobiliari per acquistare una o più partecipazioni rilevanti o anche di controllo in imprese industriali, assumendone contestualmente la responsabilità di indirizzo strategico e gestionale. Le società in oggetto potranno operare sia nel settore manifatturiero che in quello dei beni di consumo e le acquisizioni verranno effettuate non nell'ottica di trading ma in quella del mantenimento duraturo nel tempo dell'investimento con l'intento di costruire un gruppo industriale diversificato, con capacità di crescita sia organica che attraverso acquisizioni. Il processo in questione, peraltro, potrà essere favorito dalle notevoli competenze acquisite nel tempo dagli azionisti di riferimento di OMNIAPARTECIPAZIONI, in particolar modo nel campo manifatturiero. Sebbene al momento non siano ancora state identificate specifiche società target, è ferma volontà dell'Offerente proporre Immsi – una volta terminata l'Offerta - quale potenziale partner industriale di riferimento per progetti industriali, anche di ampio respiro, in settori ritenuti interessanti per prospettive di crescita ovvero in termini di potenzialità di aggregazione di soggetti diversi.

Il tessuto industriale italiano è infatti particolarmente adatto a questo genere di sviluppi ed in particolare di aggregazioni ed Immsi potrebbe essere un candidato ottimale per capitalizzare sulla situazione di mercato.

- **Settore dei servizi**: guardare con particolare attenzione al settore dei servizi in generale e, più nello specifico alla forte dinamica recentemente impressa da provvedimenti normativi che, a livello sia italiano che internazionale, stanno progressivamente mutando la struttura degli operatori del settore. Anche in tale comparto Immsi, facendo leva sulle competenze degli azionisti, vuole analizzare progetti di investimento in società in grado di avere un ruolo di rilievo nell'ambito

di tale evoluzione. L'ottica degli investimenti che Immsi attualmente è in grado di ipotizzare è sempre quella del socio di maggioranza o di controllo.

Il progetto industriale sopra richiamato può chiaramente modificare la "mission" dell'Emittente rispetto al progetto industriale attuato dal precedente azionista di riferimento, che limitava l'area di attività di Immsi al comparto immobiliare.

Per quanto attiene le fonti finanziarie che potranno necessitare per la concretizzazione del progetto industriale sopra delineato, è evidente che dipenderà molto oltre che dalle dimensioni relative delle società target, dall'impegno finanziario che le stesse richiederanno per promuovere un percorso di sviluppo adeguato rispetto alle aspettative dell'Emittente/Offerente.

G.3.2. Investimenti da attuare e relative forme di finanziamento

Alla data del presente Documento di Offerta gli investimenti da attuare non sono quantificabili.

G.3.3. Ristrutturazioni o riorganizzazioni

Alla data del presente Documento di Offerta ed alla luce delle informazioni disponibili su Immsi, l'Offerente non è in grado di individuare specifiche ipotesi di ristrutturazioni e/o riorganizzazioni dell'Emittente, con particolare riferimento a fusioni, scissioni, conferimenti e/o cessioni di rami d'azienda.

Per quanto concerne l'evoluzione della struttura societaria dell'Emittente come conseguenza della concretizzazione del progetto industriale sopra delineato, non sono al momento previste operazioni straordinarie sul capitale quali, a titolo esemplificativo, fusioni, scissioni o conferimenti. Non è però da escludere che, come conseguenza dello sviluppo del piano industriale sopra delineato, operazioni straordinarie sul capitale quali quelle summenzionate possano essere intraprese. Si esclude, in ogni caso, qualsiasi ipotesi di fusione tra l'Emittente e l'Offerente.

G.3.4. Previste modifiche nella composizione del Consiglio di Amministrazione

Nell'ambito dell'accordo stipulato tra OMNIAPARTECIPAZIONI e Telecom, avente ad oggetto la cessione delle azioni dell'Emittente, firmato in data 15 novembre 2002, Telecom si è impegnata a far quanto possibile perché i membri del Consiglio di Amministrazione di Immsi, su richiesta di OMNIAPARTECIPAZIONI, rassegnino le proprie dimissioni.

Si segnala inoltre che le parti del Patto Parasociale si sono impegnate a far sì che, in sede di assemblea dell'Emittente, il Consiglio di Amministrazione sia composto da nove membri, così designati: quattro consiglieri da OMNIAINVEST, un consigliere da LM, un consigliere designato da Interbanca, un consigliere designato congiuntamente da OMNIAINVEST S.p.A. e LM, due consiglieri indipendenti designati congiuntamente dalle parti.

La designazione dell'/gli Amministratore/i Delegato/i spetterà a OMNIAINVEST, nei limiti di legge.

G.3.5. Previste modifiche dello statuto sociale

Ad esito dell'Offerta, OMNIAPARTECIPAZIONI valuterà l'opportunità di sottoporre ad una prossima convocanda assemblea straordinaria le modificazioni dello statuto sociale che si rendessero necessarie ai sensi del Testo Unico e delle vigenti disposizioni regolamentari, per la realizzazione dei programmi futuri relativi all'emittente. Nel caso di modifiche dell'oggetto sociale ai sensi dell'art. 2437 cod. civ., spetterà agli azionisti dissenzienti il diritto di recesso alle condizioni ivi previste.

G.4. Modalità di ricostituzione del flottante

Come precisato nel Paragrafo Avvertenze, è obiettivo dell'Offerente che le azioni dell'Emittente rimangano quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana. Nel caso in cui ad esito dell'Offerta - tenuto conto delle azioni possedute alla data di pubblicazione del Documento di Offerta e delle azioni eventualmente acquistate successivamente a tale data, durante il Periodo di Adesione ma al di fuori dell'Offerta - l'Offerente venisse a detenere una percentuale superiore al 90%, ma inferiore al 98% del capitale sociale, l'Offerente dichiara sin d'ora che non

intende promuovere una offerta pubblica di acquisto residuale ai sensi dell'art.108 del Testo Unico, e provvederà, pertanto, a ripristinare entro quattro mesi un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. Le modalità attraverso cui l'Offerente provvederà a ripristinare il flottante necessario ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni dipenderanno dall'evoluzione del progetto industriale di seguito delineato. Potranno essere utilizzati, alternativamente, un aumento di capitale ovvero un collocamento privato.

Nel caso in cui, ad esito dell'Offerta - tenuto conto delle azioni possedute alla data di pubblicazione del Documento di Offerta e delle azioni eventualmente acquistate successivamente a tale data, durante il Periodo di Adesione ma al di fuori dell'Offerta - l'Offerente venisse a detenere più del 98% delle azioni dell'Emittente, l'Offerente dichiara sin d'ora che non intende avvalersi del diritto di acquisto, previsto dall'Art. 111 del Testo Unico, delle residue azioni ordinarie dell'Emittente.

H) EVENTUALI ACCORDI TRA OFFERENTI ED AZIONISTI O AMMINISTRATORI DELLA SOCIETÀ EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

H.1. Eventuali accordi tra l'Offerente e gli azionisti o amministratori dell'Emittente

Non sussistono accordi tra OMNIAPARTECIPAZIONI e gli azionisti o amministratori di Immsi che abbiano rilevanza in relazione all'Offerta.

Nell'ambito dei rapporti tra OMNIAPARTECIPAZIONI e Telecom e società appartenenti al gruppo di cui quest'ultima fa parte o a cui fa capo non sono stati stipulati accordi diversi da quelli descritti nel presente Documento di Offerta e nei suoi allegati.

H.2. Eventuali operazioni finanziarie e/o commerciali eseguite negli ultimi dodici mesi fra l'Offerente e l'Emittente

Non sono intercorse operazioni finanziarie e/o commerciali tra OMNIAPARTECIPAZIONI e Immsi.

H.3. Eventuali accordi tra l'Offerente e gli azionisti dell'Emittente concernenti l'esercizio del diritto di voto ovvero il trasferimento delle azioni

Non esistono accordi tra OMNIAPARTECIPAZIONI e gli azionisti di Immsi concernenti l'esercizio del diritto di voto, ovvero il trasferimento delle azioni Immsi.

I) COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

L'Offerente riconoscerà all'Intermediario Incaricato a titolo di commissione per la raccolta delle adesioni all'Offerta, inclusiva di ogni e qualsiasi altro compenso di intermediazione, quanto segue:

- a) una commissione pari allo 0,20% del controvalore delle Azioni acquistate dall'Offerente direttamente per il suo tramite e/o indirettamente per il tramite degli Intermediari Depositari che le abbiano allo stesso consegnate;
- b) un diritto fisso pari a Euro 6 per ciascuna scheda presentata.

L'Intermediario Incaricato retrocederà agli Intermediari Depositari il 50% delle commissioni di cui alla precedente lettera a) relativa al controvalore delle Azioni acquistate per il tramite di questi ultimi, nonché l'intero diritto fisso relativo alle schede agli stessi presentate.

Per le attività connesse al coordinamento delle adesioni, sarà inoltre riconosciuto all'Intermediario Incaricato un importo complessivo di Euro 50.000.

L) IPOTESI DI RIPARTO

Trattandosi di un'offerta obbligatoria sulla totalità delle azioni dell'Emittente, l'Offerta è ferma, incondizionata e non è prevista alcuna forma di riparto.

M) INDICAZIONE DELLE MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO INFORMATIVO

Il Documento di Offerta e la scheda di adesione vengono messi a disposizione del pubblico presso L'Intermediario Incaricato, Borsa Italiana in Milano, Piazza degli Affari 6, la sede legale dell'Offerente in Mantova, via Marangoni 1/E e presso Monte Titoli S.p.A. in Milano, via Mantegna 6 per conto degli Intermediari Depositari.

Il Documento di Offerta è altresì disponibile sul sito internet www.interbanca.it.

L'avviso contenente gli elementi essenziali dell'Offerta verrà pubblicato sul quotidiano MF ovvero su Milano Finanza.

N) APPENDICI

N.1. Comunicato dell'Emittente

Comunicato del Consiglio di Amministrazione di IMMSI S.p.A. ai sensi dell'articolo 103, 3° comma, del D.Lgs. n. 58/98 e dell'articolo 39 del Regolamento CONSOB n. 11971/99 e successive modifiche

Il Consiglio di Amministrazione di IMMSI S.p.A. (nel seguito "IMMSI" o anche l'"Emittente"), nella riunione tenutasi in data 5 dicembre 2002, presenti cinque amministratori su cinque, con il voto unanime dei votanti, astenuto il Consigliere di Amministrazione Rocco Sabelli, designato da Omniapartecipazioni S.p.A. (l'"Offerente"), ha approvato il presente comunicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 103, 3° comma, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (il "Testo Unico") e dell'articolo 39 del Regolamento approvato con Delibera CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche (il "Regolamento"), in relazione all'offerta pubblica d'acquisto (l'"Offerta"), promossa in data 26 novembre 2002 dall'Offerente, avente ad oggetto le azioni ordinarie dell'Emittente. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre conferito delega al Presidente Salvatore Sardo per adempiere tutto quanto richiesto dalla sopracitata normativa in relazione al presente comunicato nonché ad apportare allo stesso le modifiche ed integrazioni di natura non sostanziale che dovessero essere richieste dalla CONSOB.

In data 15 novembre 2002, l'Offerente ha diramato un comunicato ai sensi dell'articolo 66 del Regolamento, con il quale ha informato il mercato:

- di aver raggiunto un accordo con Telecom Italia S.p.A. - che pure ha diramato un comunicato - per l'acquisto di complessive n. 99.000.001 azioni ordinarie IMMSI S.p.A., pari al 45% del capitale sociale, ad un prezzo di Euro 0,69 per azione, per complessivi Euro 68,3 mln.; e
- di voler promuovere, ai sensi dell'articolo 106 del Testo Unico, un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria al prezzo di Euro 0,723 per azione.

Il successivo 22 novembre 2002, l'Offerente ha perfezionato l'acquisto della partecipazione posseduta da Telecom Italia S.p.A. ed ha acquistato inoltre da LM Sociedad Europea de Tenencia de Valores S.A. ulteriori n. 650.950 azioni ordinarie IMMSI, pari allo 0,296% del capitale, al medesimo prezzo di Euro 0,69 per azione.

In data 26 novembre 2002, l'Offerente ha trasmesso a IMMSI il comunicato contenente i termini essenziali dell'Offerta (il "Comunicato") ai sensi dell'articolo 37, 2° comma, del Regolamento.

Successivamente, l'Offerente ha trasmesso a IMMSI la bozza del documento d'offerta, già inviato a CONSOB ai sensi dell'articolo 102 del Testo Unico e destinato alla pubblicazione.

Il Consiglio di Amministrazione di IMMSI, dopo aver proceduto ad un approfondito esame del Comunicato e del Documento d'Offerta, osserva quanto segue.

1. Azioni oggetto dell'offerta

L'Offerta ha ad oggetto la totalità delle azioni ordinarie IMMSI, del valore nominale di Euro 0,52 cadauna, godimento 1° gennaio 2002, dedotte le n. 99.650.951 azioni ordinarie già possedute dall'Offerente e quelle eventualmente acquistate dall'Offerente al di fuori dell'Offerta, entro il termine del periodo di adesione all'Offerta stessa (le "Azioni"). L'Offerta pertanto assicura a tutti gli azionisti che aderiranno la possibilità di cedere alle condizioni proposte tutte le azioni apportate all'Offerta.

2. Corrispettivo Offerto

Il corrispettivo offerto per ciascuna delle Azioni (il "Corrispettivo"), che sarà corrisposto integralmente in contanti, è di Euro 0,723, fissato, applicando il criterio previsto dall'articolo 106 del Testo Unico, in misura pari alla media aritmetica tra il prezzo ufficiale medio ponderato di mercato dell'azione IMMSI dei dodici mesi che vanno dal 16 novembre 2001 al 15 novembre 2002 (Euro 0,757 per azione) e il prezzo corrisposto a Telecom Italia S.p.A. e a LM Sociedad Europea de Tenencia de Valores S.A. (Euro 0,69 per azione). Tale Corrispettivo implica un premio del 4,78% sul prezzo corrisposto al socio di maggioranza Telecom Italia S.p.A., uno sconto del 4,44% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Azioni nei dodici mesi precedenti l'annuncio dell'Offerta, un premio del 3,11% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Azioni nei sei mesi precedenti l'annuncio dell'Offerta, un premio del 7,91% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Azioni nei tre mesi precedenti l'annuncio dell'Offerta ed un premio del 4,26% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Azioni dell'ultimo mese precedente l'annuncio dell'Offerta.

Il Consiglio di Amministrazione, al fine di meglio valutare i termini dell'Offerta, ha richiesto il supporto di Mediobanca S.p.A. ("Mediobanca"); in tale ambito, ha richiesto a Mediobanca di esprimere la propria opinione professionale in merito alla congruità del prezzo di Euro 0,723 offerto da Omniapartecipazioni S.p.A.. Per svolgere l'incarico Mediobanca ha condotto delle analisi considerando, tra l'altro: (i) l'andamento dei corsi di Borsa del titolo IMMSI; (ii) il prezzo (Euro 0,69 per azione) corrisposto all'azionista Telecom Italia S.p.A. per la cessione di una partecipazione di controllo della società; (iii) i risultati dell'applicazione di diverse metodologie valutative comunemente utilizzate per società che svolgono l'attività di IMMSI. Particolarmente significativa è stata l'applicazione del metodo del patrimonio netto scontato che consiste nel calcolo del patrimonio netto della società oggetto della valutazione sostituendo ai dati contabili i valori correnti ed applicando lo sconto medio implicito nei corsi di Borsa di un campione di società comparabili. Ad esito delle proprie analisi Mediobanca ha predisposto una relazione indirizzata al Consiglio di Amministrazione in cui afferma che il prezzo offerto da Omniapartecipazioni S.p.A. nell'ambito dell'Offerta, pari a Euro 0,723 per azione, sia da ritenersi congruo.

Il Consiglio di Amministrazione, anche sulla base della citata opinione professionale espressa da Mediobanca, esprime un giudizio positivo sulla congruità del prezzo offerto di Euro 0,723 per azione.

3. Assenza di condizioni

L'Offerta, avendo carattere obbligatorio, non è sottoposta ad alcuna condizione, pertanto le azioni apportate saranno comunque acquistate dall'Offerente. In particolare, non esistono delle soglie minime di adesione che condizionino il perfezionamento dell'operazione.

4. Autorizzazioni

L'Offerente ha dichiarato che l'Offerta non è soggetta ad alcuna autorizzazione da parte di alcuna autorità. Non sembra pertanto esistere alcun rischio che l'Offerta non si perfezioni per il parere negativo di qualche autorità competente.

5. *Copertura finanziaria dell'Offerta*

La copertura finanziaria dell'Offerta – il cui controvalore massimo è di Euro 87.012.362,43 (l'“Esborso Massimo”) – sarà effettuata in capo ad Omnipartecipazioni S.p.A. in parte attraverso il ricorso a mezzi propri e, se necessario, per il saldo, mediante indebitamento nei confronti del sistema bancario. A garanzia dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo, Interbanca S.p.A. ha concesso all'Offerente una linea di credito per un ammontare complessivo sino all'Esborso Massimo. L'Offerente garantisce pertanto di disporre dei mezzi finanziari necessari per corrispondere il proposto Corrispettivo in contanti a tutti gli azionisti che apporteranno le proprie azioni.

6. *Quotazione in Borsa*

Ad esito dell'Offerta, l'Offerente intende mantenere quotate le azioni di IMMSI sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e, a tal fine, ha dichiarato che - qualora venisse a detenere a seguito dell'Offerta una partecipazione superiore al 90% del capitale di IMMSI - non promuoverà un'offerta pubblica di acquisto residuale, ai sensi dell'articolo 108 del Testo Unico, e provvederà a ripristinare entro quattro mesi un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. L'Offerente ha altresì dichiarato che, nel caso in cui venisse a detenere a seguito dell'Offerta una partecipazione superiore al 98% del capitale di IMMSI, non intende avvalersi del diritto di acquisto, previsto dall'art. 111 del Testo Unico, delle residue azioni ordinarie dell'Emittente e provvederà a ripristinare entro quattro mesi un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. A tale riguardo, il Consiglio di Amministrazione ritiene che il mantenimento della quotazione delle azioni dell'Emittente sia d'interesse per IMMSI e per gli azionisti che non aderiranno all'Offerta.

7. *Motivazioni dell'Operazione e Programmi elaborati dall'Offerente relativi all'Emittente*

Nel Documento d'Offerta, l'Offerente ha dichiarato di aver maturato la decisione di procedere all'acquisto della partecipazione di controllo detenuta da Telecom Italia S.p.A., e di promuovere conseguentemente l'Offerta nell'ambito di un piano strategico

ed industriale volto alla massimizzazione prospettica del valore dell'Emittente. In particolare, a seguito dell'Offerta, l'Offerente intende valorizzare, in un arco temporale di medio periodo, il patrimonio immobiliare di proprietà dell'Emittente, attraverso una gestione dinamica dei cespiti, anche mediante lo smobilizzo almeno parziale degli immobili di proprietà. Tale dichiarazione programmatica trova sostanzialmente d'accordo il Consiglio di Amministrazione poiché rappresenta un fattore di continuità rispetto alla linea d'azione adottata da IMMSI a partire dalla sua costituzione.

Gli Offerenti hanno inoltre dichiarato di destinare, in principio almeno parzialmente, le risorse rivenienti dalla cessione di cespiti immobiliari per acquistare partecipazioni, anche rilevanti o di controllo, in imprese attive sia nel settore manifatturiero che dei servizi, nell'ottica del mantenimento duraturo nel tempo dell'investimento, con l'intento di sviluppare un'impresa diversificata. Su tale punto il Consiglio di Amministrazione, pur intravedendo le interessanti opportunità offerte dal citato programma, raccomanda che l'Offerente ne verifichi la compatibilità con l'attuale statuto sociale dell'Emittente. Tale verifica consentirà di rilevare l'eventuale esigenza di sottoporre all'assemblea straordinaria degli azionisti di IMMSI delle modifiche dello statuto sociale necessarie per la realizzazione dei programmi futuri indicati dall'Offerente.

Sulla base delle considerazioni esposte, il Consiglio di Amministrazione, essendo presenti cinque amministratori su cinque, all'unanimità dei votanti, ed essendosi astenuto dal voto il Consigliere di Amministrazione Rocco Sabelli, designato dall'Offerente, esprime una valutazione positiva dell'Offerta ritenendo, anche sulla base delle indicazioni ricevute da Mediobanca, congruo il prezzo offerto di Euro 0,723 per azione.

In conformità all'articolo 39 del Regolamento, il Consiglio di Amministrazione inoltre informa che:

- (a) non ritiene di procedere alla convocazione di un'assemblea avente ad oggetto l'autorizzazione al compimento di atti o operazioni per contrastare l'Offerta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 104 del Testo Unico;

- (b) IMMSI non possiede azioni proprie o azioni dell'Offerente, né ha proceduto all'acquisto e all'alienazione di tali azioni nel periodo compreso il 30 giugno 2002 e la data odierna;
- (c) in data 25 novembre 2002 il sig. Enrico Parazzini ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di consigliere di amministrazione di IMMSI e il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla sua sostituzione cooptando, con l'approvazione del collegio sindacale, il sig. Rocco Sabelli;
- (d) gli Amministratori e i Sindaci di IMMSI non posseggono direttamente o indirettamente alcuna azione dell'Emittente, ad eccezione del Consigliere Rocco Sabelli, che detiene una partecipazione del 2,5% del capitale in Omniainvest S.p.A., che a sua volta detiene il 51,2% di Omniapartecipazioni S.p.A., che a sua volta detiene il 45,3% di Immsi. La combinazione di tali partecipazioni corrisponde indirettamente ad una quota dello 0,58% del capitale dell'Emittente;
- (e) in data 23 novembre 2002 Omniaholding S.p.A. e Omniainvest S.p.A. hanno trasmesso a IMMSI, ai sensi degli articoli 127 e 129 del Regolamento, l'estratto, che si allega in copia, dei seguenti patti parasociali di cui all'articolo 122 del Testo Unico:
 - (i) accordo tra Omniaholding S.p.A., Luciano La Noce, Ruggero Magnoni e Rocco Sabelli sottoscritto in data 6 novembre 2002;
 - (ii) accordo tra Omniainvest S.p.A., LM Real Estate S.p.A., Interbanca S.p.A. e Omniapartecipazioni S.p.A. sottoscritto in data 15 novembre 2002;
- (f) in data odierna i sigg.ri Salvatore Sardo, Franco Fontana, Claudio Rovai e Raffaele Ferrante hanno rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di amministratori; il sig. Salvatore Sardo ha rassegnato le proprie dimissioni anche dalla carica di presidente e amministratore delegato di IMMSI; con la rinuncia all'ufficio da parte di 4 dei cinque membri del Consiglio di Amministrazione è venuta meno la maggioranza degli amministratori e, sulla base di quanto previsto dall'articolo 18 dello statuto sociale, si intende dimissionario l'intero Consiglio di Amministrazione. Il Consiglio di Amministrazione resterà peraltro in carica sino alla sua ricostituzione. In pari data il Signor Gianfranco Zanda ha rassegnato le proprie dimissioni da sindaco

effettivo a far data dalla prossima assemblea degli azionisti. Il Consiglio ha pertanto provveduto a convocare l'assemblea per la nomina degli amministratori e per l'integrazione del collegio sindacale, dando mandato al presidente di fissarne il luogo e la data in concomitanza con la chiusura dell'Offerta.

Il dettaglio degli emolumenti spettanti agli amministratori e ai sindaci dell'Emittente nel periodo 1° gennaio 2002-31 dicembre 2002 è riportato nella tabella che segue, redatta secondo i medesimi criteri illustrati nella nota integrativa al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2001.

Compensi					
(valori in migliaia di Euro)					
Soggetto	Descrizione della carica Durata della carica	Emolumenti per la carica	Benefici non monetari	Bonus e altri incentivi	Altri compensi
Salvatore Sardo	Presidente CdA	-	-	-	-
	10/7-31/12				
	Amministratore Delegato	-	-	-	-
	1/1-31/12				
	Consigliere	(1) 36	-	-	-
	1/1-31/12				
Rocco Sabelli	Consigliere Delegato	(2) 3			
	25/11-31/12				
Massimo Brunelli	S. Presidente CdA	-	-	-	-
	1/1-10/7				
	Consigliere	18	-	-	-
	1/1-10/7				
Claudio Rovai	Consigliere	36	-	-	-
	1/1-31/12				
Franco Fontana	Consigliere	36	-	-	-
	1/1-31/12				

Enrico Parazzini	Consigliere		(1) 33	-	-	-
	1/1-25/11					
Raffaele Ferrante	Consigliere		18	-	-	-
	10/7-31/12					
Ugo La Cava	Presidente	Collegio	54	-	-	-
	Sindacale					
	1/1-31/12					
Cettina	Sindaco Effettivo		36	-	-	-
Martorana	1/1-31/12					
Gianfranco Zanda	Sindaco Effettivo		36	-	-	-
	1/1-31/12					

(1) Compenso riversato a Telecom Italia S.p.A..

(2) Compenso riversato a Omniapartecipazioni S.p.A..

Fatto salvo quanto sopra indicato, non sono emersi fatti di rilievo rispetto a quanto indicato nella relazione trimestrale al 30 settembre 2002, redatta ai sensi dell'art. 82 del Regolamento.

Infine, ove successivamente alla data del presente comunicato, si dovessero verificare fatti di rilievo ai sensi dell'articolo 39 del Regolamento, ne verrà dato aggiornamento tramite apposito comunicato.

Roma, 5 dicembre 2002

N.2. Estratto Patto Parasociale

OMNIAINVEST

SOCIETÀ PER AZIONI

Sede legale: Via Marangoni, 1/E - 46100 Mantova
R.I. di Mantova e P. Iva: 02010220206 - Capitale Soc. € 39.700.000

ESTRATTO RELATIVO ALL' ACCORDO TRA OMNIAHOLDING S.p.A., LUCIANO LA NOCE, RUGGERO MAGNONI E ROCCO SABELLI
SOTTOSCRITTO IN DATA 6 NOVEMBRE 2002

Estratto pubblicato ai sensi e per gli effetti dell'art. 122 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 ("TUF") e del regolamento di attuazione adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 (e successive modifiche)

Premesse

In data 15 novembre 2002 OMNIA PARTECIPAZIONI S.p.A. ("OPART") ha acquistato da Telecom Italia S.p.A. n. 99.000.001 azioni IMMSI S.p.A. ("IMMSI") pari al 45% del capitale sociale, al prezzo di Euro 0,69 per azione per un importo complessivo di Euro 68.310.000,69, con termine al 22 novembre 2002 per la formalizzazione dell'acquisto. Telecom Italia S.p.A. si è, altresì, impegnata a fare quanto in proprio potere affinché i componenti del Consiglio di Amministrazione di IMMSI dalla medesima designati rassegnino le dimissioni dall'incarico a richiesta di OPART.

Pertanto, a seguito di tale acquisto Roberto Colaninno possiede indirettamente una partecipazione di circa il 45,3% in IMMSI, attraverso circa il 62,6% di OMNIAHOLDING S.p.A. ("OMNIAHOLDING"), che a sua volta controlla, con circa il 83,5%, OMNIAINVEST S.p.A. ("OMNIAINVEST"), che a sua volta detiene circa il 51,2% di OPART intestataria delle azioni IMMSI.

1. Finalità e contenuti del Patto

In data 6 novembre 2002, tra OMNIAHOLDING, Luciano La Noce ("La Noce"), Ruggero Magnoni ("Magnoni") e Rocco Sabelli ("Sabelli") (collettivamente le "Parti" e singolarmente la "Parte") è intervenuto un accordo finalizzato a regolare i loro rapporti quali soci di OMNIAINVEST (di seguito anche il "Patto"). In particolare, l'accordo disciplina i criteri di designazione dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale di OMNIAINVEST.

2. Società i cui strumenti sono oggetto del Patto

Il Patto ha per oggetto le azioni della società OMNIAINVEST, con sede in Mantova, via Marangoni 1/e, capitale sociale pari a Euro 39.700.000, costituito da n. 39.700.000 azioni al valore nominale di Euro 1,00 cadauna.

3. Soggetti aderenti al Patto e azioni da essi detenute

Il capitale sociale di OMNIAINVEST risulta suddiviso come segue:

- n. 33.130.000 azioni pari a circa il 83,5% del capitale sociale detenute da OMNIAHOLDING, società controllata indirettamente da Roberto Colaninno;

- n. 4.570.000 azioni pari a circa il 11,5% del capitale sociale detenute da Ruggero Magnoni;

- n. 1.000.000 azioni pari a circa il 2,5% del capitale sociale detenute da Luciano La Noce;

- n. 1.000.000 azioni pari a circa il 2,5% del capitale sociale detenute da Rocco Sabelli.

Roberto Colaninno, ai sensi dell'art. 93 del TUF, detiene, indirettamente, il controllo di OMNIA PARTECIPAZIONI e di IMMSI. Il Patto non inficia il controllo da parte di Roberto Colaninno.

4. Organi sociali di OMNIAINVEST

Il Patto prevede, in merito alla designazione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale di OMNIAINVEST, quanto segue.

Consiglio di Amministrazione: Roberto Colaninno (Presidente del Consiglio di Amministrazione), La Noce (Amministratore Delegato), Sabelli (Amministratore Delegato), Magnoni, (Amministratore), Matteo Colaninno (Amministratore), Michele Colaninno (Amministratore);

Collegio Sindacale: Angelo Girelli (Presidente del Collegio Sindacale), Alessandro Lai (Sindaco Effettivo), Carlo d'Urso (Sindaco Effettivo), Mauro Girelli (Sindaco Supplente), Giovanni Sala (Sindaco Supplente).

Le Parti si sono obbligate a votare le proprie azioni ed a fare quanto in loro potere affinché, nei limiti consentiti dalla legge, qualunque sia il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione deliberato dall'Assemblea e senza pregiudizio per il diritto di ciascun azionista di votare in favore di un numero maggiore di consiglieri e della nomina di ulteriori consiglieri di propria designazione, (i) ciascuna Parte che possieda almeno n. 1.000.000 azioni di OMNIAINVEST abbia la facoltà di designare un componente il Consiglio di Amministrazione, fermo restando che La Noce, Magnoni e Sabelli potranno designare soltanto se stessi ed OMNIAHOLDING potrà designare soltanto Roberto Colaninno o Matteo Colaninno o Michele Colaninno; e (ii) il Presidente del Collegio Sindacale sia nominato su designazione univoca di almeno tre Parti.

Pertanto, (i) l'Assemblea dei soci determinerà il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione, (ii) le Parti in possesso dei requisiti sopra previsti avranno la facoltà di designare un amministratore secondo le previsioni sopra pattuite; e (iii) ulteriori membri del Consiglio di Amministrazione verranno nominati dall'Assemblea dei soci con le maggioranze di legge.

Qualora venisse posta in essere un'operazione che abbia quale conseguenza la perdita del controllo di diritto di OMNIAINVEST in capo alle Parti, verranno stipulati patti nuovi idonei ad assicurare la presenza delle Parti stesse nel Consiglio di Amministrazione della società.

5. Durata del Patto

Il Patto avrà durata fino al 31 dicembre 2010*.

6. Deposito presso il Registro delle Imprese

Il Patto verrà depositato presso il Registro Imprese - Ufficio di Torino.

OMNIAHOLDING S.p.A. LUCIANO LA NOCE
RUGGERO MAGNONI ROCCO SABELLI

22 novembre 2002

*Nota: si segnala che ai patti relativi a società quotate e a società che le controllano disciplinati dall'art. 122 del TUF si applica la normativa di cui all'art. 123 del TUF il quale prevede che detti patti, anche in caso di pattuizione contrarie, non possono avere durata superiore a tre anni e si intendono stipulati per tale durata anche se le parti hanno previsto una maggior durata; i patti possono essere rinnovati alla scadenza.

N.3. Estratto valutazione CB Richard Ellis S.p.A. su immobili detenuti da IMMSI S.p.A.

VALUTAZIONE
ALLA DATA DEL 01/01/2002
DEGLI IMMOBILI POSSEDUTI DA IMMSI S.p.A.

-

MILANO - VIA PIRELLI, 20
MILANO - VIA VALTORTA, 43
CASSINA DE' PECCHI - VIA ENRICO FERMI, 2
CASSINA DE' PECCHI (MI) - VIA GALILEO GALILEI, 3
CASSINA DE' PECCHI (MI) - VIA L. DA VINCI, 1
CUSANO MILANINO (MI) - VIA MANZONI, 44
BOLLATE - VIA RAFFAELLO SANZIO, 57
PIACENZA - VIA PIEMONTE, 1-3-5
LEINI' - VIA FRATELLI VARIAN
CAMERI (NO) - VIA F.LLI BARACCA, 63
MARENO DI PIAVE (TV) - VIA CITTADELLA, 17
ANCONA - VIA GIROMBELLI, 6 - LOC. BARACCOLA
ROMA - VIA DEL MAGGIOLINO 163 (CORPO 3)
ROMA - VIA DEL MAGGIOLINO 151 (CORPI "1" - "2" - "4")
ROMA - VIA SAN VALENTINO, 21
ROMA - VIA ABRUZZI, 25
ROMA - VIA CORELLI, 10
L'AQUILA - VIA FALCONE, 25 - S.P. DI COPPITTO KM 0,30
GOLFO ARANCI - VIA MARCONI, SNC
SESTU (CA) - VIA S.S. 131 KM 8,200

LUGLIO 2002

CB  Richard Ellis

INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
PREMESSA	1
VALORE DI LIBERO MERCATO	1
CRITERI DI VALUTAZIONE	2
TASSI DI ATTUALIZZAZIONE E CAPITALIZZAZIONE	3
DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUO DI MERCATO	4
USI E CONSUETUDINI DEL MERCATO ITALIANO	4
SUPERFICI	4
STATO DI CONSERVAZIONE	5
TASSE, IMPOSTE ED ALTRI COSTI DI GESTIONE	5
IPOTECHE	5
VALUTAZIONE	6
NOTA FINALE	7
ALLEGATI	

Milano, 5 Luglio 2002

Spettabile
IMMSI S.p.A.
Via G.B. Pirelli, 20
20124 - Milano

CONTRATTO N. 2481

**VALUTAZIONE IMMOBILI IN DI PROPRIETA' IMMSI S.P.A. INDIVIDUATI
NELL'ALLEGATO "A" ALLA DATA DEL 01/01/2002**

PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione gli immobili posseduti da IMMSI S.p.A., alla data del 01 Gennaio 2002, al fine di determinare il loro più probabile valore di libero mercato nell'ipotesi ottimale che la proprietà abbia sempre la possibilità di scegliere, di volta in volta, la metodologia di vendita più appropriata al fine di ottenere il maggior corrispettivo in denaro indipendentemente dai risultati finanziari derivati dalle tempistiche di incasso.

VALORE DI LIBERO MERCATO

Nel determinare la nostra opinione di valore di libero mercato di ciascun immobile, abbiamo tenuto in considerazione i disposti del "RICS Appraisal and Valuation Manual" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, pubblicato nel Settembre 1995 e successivamente modificato nel Novembre 1997 ("The Red Book"). Esso definisce "valore di libero mercato" nel modo seguente:

Per valore di libero mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- b) che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la vendita;

- c) che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- d) che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come “fuori mercato” non vengano prese in considerazione.

Nel caso in esame, poi, trattandosi di un patrimonio immobiliare le cui componenti si differenziano anche sostanzialmente sia per ubicazione che per destinazione d'uso, vetustà, pregio architettonico e dimensione, il valore di mercato è stato calcolato nell'ipotesi ottimale che la proprietà abbia sempre la possibilità di scegliere, di volta in volta, la metodologia di vendita più appropriata al fine di ottenere il maggior corrispettivo in denaro indipendentemente dai risultati finanziari derivati dalle tempistiche di incasso.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione.

La metodologia valutativa da noi ritenuta più appropriata è stata individuata nei “flussi di cassa scontati” (o Discount Cash Flow).

Metodo del Discount Cash Flow

La valutazione attraverso il flusso di cassa è stata effettuata attualizzando i canoni derivanti dalle locazioni; al termine dei relativi contratti o tempi di locazione contrattuali, si è previsto di intervenire con opere di ristrutturazione per riconvertire l'immobile o rinnovarlo, al fine di poterlo ottimizzare e locare, successivamente, a valori di mercato congrui; il reddito così ottimizzato e normalizzato è stato capitalizzato.

Sia i costi di riconversione che il valore finale capitalizzato sono stati attualizzati a tassi che considerano i rischi derivanti dalla specifica casistica esaminata.

Il risultato di tale operazione porta a stabilire il valore attuale di ogni singolo immobile quale facente parte di un portafoglio immobiliare a reddito.

Gli elementi considerati sono:

- reddito lordo annuo derivante dai contratti di locazione;
- indicizzazione canoni attuali;
- tempi di occupazione degli spazi previsti dal contratto di locazione (piano di utilizzo);
- Costi di gestione degli immobili locati (ICI, amministrazione, assicurazione, ecc);
- uso alternativo ottimale (Higt & Best use);
- investimenti necessari alla riconversione;
- tempi di riconversione e di messa a reddito, considerando altresì le situazioni urbanistiche attuali ed i relativi vincoli;
- previsione di rivalutazione dei valori immobiliari (Capital gain)
- canoni di locazione di mercato per inquilini diversi dagli attuali;
- tassi di attualizzazione e capitalizzazione per ciascun immobile.

Con tutti i sopracitati elementi si è sviluppato il flusso di cassa per ciascun immobile per determinare il “Valore di mercato”.

Nel caso di immobili immediatamente disponibili , a differenza del caso precedente, si è considerato di poter iniziare subito l’iter di valorizzazione o di commercializzazione degli spazi disponibili.

TASSI DI ATTUALIZZAZIONE E CAPITALIZZAZIONE

Anche per quanto attiene i tassi, nello sviluppo dello studio valutativo vale il discorso impostato per i tempi operativi: ogni immobile presenta una sua valenza analizzata singolarmente.

I tassi presi a base della valutazione sono stati i seguenti:

- tasso di attualizzazione del canone percepito;
- tasso di attualizzazione dell’operazione immobiliare complessiva;
- tasso di capitalizzazione dei canoni finali , dopo la messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando un equity del 50,00% sul capitale investito.

I tassi sopracitati sono stati determinati attraverso la media ponderale dei seguenti metodi:

1) Finanziario indiretto

Il metodo finanziario indiretto calcola attraverso il costo del denaro e del rischio del settore il tasso di capitalizzazione; il lato forte di questo metodo è l’applicazione di percentuali conosciute come il costo del denaro e il tasso di inflazione ma offre altresì lati deboli quando si tratta di determinare il rischio di settore che diventa soggettivo da parte del valutatore.

2) Misto del costo finanziario

Questo metodo coniuga gli aspetti finanziari alle componenti dell’immobile oggetto di valutazione; infatti parte dal presupposto che una parte della proprietà non perde mai valore (il terreno) mentre la residua parte costruita subisce un deprezzamento che deve essere ripagato dal reddito.

Anche in questo metodo entrano in gioco i componenti relativi alla illiquidità dell’immobile ed al rischio accessorio che diventano soggettivi da parte del valutatore.

Per ciascun immobile abbiamo considerato la qualità strutturale edilizia, la sua collocazione geografica, la destinazione urbanistica, la tipologia funzionale e tutti gli altri elementi attivi e passivi che influiscono sulla desiderabilità del bene.

DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUO DI MERCATO

La determinazione del valore del canone annuo di mercato è stata eseguita attraverso la comparazione diretta con esperienze di mercato analoghe locali; ovviamente tale analogia e la possibilità di risolvere la stima attraverso i prezzi conosciuti, si è svolta solamente dopo aver visto le caratteristiche intrinseche della proprietà.

Quindi i prezzi locali conosciuti sono stati adeguati per considerare le condizioni precipue dell'immobile oggetto di valutazione.

USI E CONSUETUDINI DEL MERCATO ITALIANO

Abbiamo valutato gli immobili o porzioni di immobili, seguendo in tutti gli aspetti gli usi e consuetudini normalmente utilizzati in Italia.

In particolare gli abbattimenti dovuti alla locazione in corso sono così stati effettuati nelle diverse destinazioni funzionali:

1. Immobili terziario/amministrativi

E' necessario sottolineare che le redditività lorde iniziali di questi due tipi di immobili si discostano sensibilmente dalle redditività medie a causa della lunga durata dei periodi di locazione (6 anni + 6 anni), durante i quali l'adeguamento del canone al costo vita è permesso solo 75%. Per cui è verificabile che, più si è vicini alla data di scadenza del contratto di locazione, più sia insoddisfacente la redditività dell'immobile. Ciononostante è altresì vero che più vicini si è alla data di scadenza e più probabilità ci sono di riavere libero l'immobile o di poter riadeguare il canone.

Per contratti di locazione stipulati negli ultimi 5 anni si può verificare invece la situazione che, a causa del perdurare dell'andamento negativo del mercato immobiliare, i canoni siano anche sensibilmente superiori a quelli attuali.

Per tener conto delle numerose problematiche che possono essere determinate da una locazione in corso abbiamo apportato in fase valutativa un abbattimento del 5% per gli uffici.

2. Immobili industriali

Oltre alle considerazioni di cui al punto precedente, si deve tener conto della specializzazione delle superfici con tale destinazione, nonché della più forte usura degli elementi costruttivi causata dalle modalità di utilizzo degli stessi.

In tale ottica si è applicato l'abbattimento del 5%.

SUPERFICI

La nostra valutazione è basata su dati forniti dalla Committente, Non abbiamo proceduto alla misurazione di alcun immobile.

STATO DI CONSERVAZIONE

Non abbiamo effettuato verifiche strutturali di alcun immobile, nè effettuato verifiche sugli impianti e, pertanto, le nostre valutazioni si basano sul presupposto che non esistano problemi in merito. Inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare la eventuale presenza di materiali nocivi, quali amianto od altri nella costruzione degli immobili e di conseguenza le nostre valutazioni sono basate sul presupposto che nessun siffatto materiale esista.

Nei pochi casi in cui abbiamo riscontrato carenze nello stato di conservazione degli immobili, abbiamo provveduto ad effettuare opportuni abbattimenti in linea con gli usi e consuetudini del mercato italiano.

TASSE, IMPOSTE ED ALTRI COSTI DI GESTIONE

E' prassi in Italia effettuare valutazioni di cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione. Ne consegue che non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione, quali imposte, costi legali e di agenzia, ecc.

Non abbiamo effettuato alcun accantonamento o deduzione a fronte di imposte e tasse dirette od indirette di alcun genere.

IPOTECHE

Non abbiamo preso in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri gravami di qualsiasi natura che possano essere collegate agli immobili.

VALUTAZIONE

Nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna nè costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate poc'anzi e/o nelle sezioni seguenti, siamo dell'opinione che i valori di libero mercato relativi alla piena proprietà degli immobili in siano i seguenti:

N° IMMOBILE	CITTA'	INDIRIZZO	VALORE DI MERCATO AL 01/01/02 (€)
1	ANCONA	VIA GIROMBELLI, 6 - LOC. BARACCOLA	2.370.000
2	BOLLATE	VIA RAFFAELLO SANZIO, 57	4.080.000
3	CAMERI (NO)	VIA F.LLI BARACCA, 63	580.000
4	CASSINA DE' PECCHI	VIA ENRICO FERMI, 2	11.030.000
5	CASSINA DE' PECCHI	VIA L. DA VINCI, 1	3.120.000
6	CASSINA DE' PECCHI (MI)	VIA GALILEO GALILEI, 3	4.340.000
7	CUSANO MILANINO (MI)	VIA MANZONI, 44	29.790.000
8	GOLFO ARANCI	VIA MARCONI, SNC	1.620.000
9	L'AQUILA	VIA FALCONE, 25 - STRADA PROVINCIALE DI COPBITTO KM 0,30	13.490.000
10	LEINI'	VIA FRATELLI VARIAN	2.420.000
11	MARENO DI PIAVE (TV)	VIA CITTADELLA, 17	930.000
12	MILANO	VIA PIRELLI, 20	20.000.000
13	MILANO	VIA VALTORTA, 43	37.580.000
14	PIACENZA	VIA PIEMONTE, 1-3-5	3.760.000
15	ROMA	VIA ABRUZZI, 25	38.020.000
16	ROMA	VIA DEL MAGGIOLINO 151 (CORPI "1" - "2")	5.920.000
17	ROMA	VIA DEL MAGGIOLINO 163 (CORPO 3)	29.280.000
18	ROMA	VIA DEL MAGGIOLINO 151 (CORPO 4)	3.350.000
19	ROMA	VIA SAN VALENTINO, 21	2.550.000
20	ROMA	VIA CORELLI, 10	1.210.000
21	SESTU (CA)	VIA S. S. 131 KM 8,200	1.830.000

In allegato le schede descrittive e valutative dei singoli immobili.

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società e per l'uso specifico descritto nella premessa. Può essere mostrata ad altri Vostri eventuali consulenti ma non a qualunque altra persona fisica e/o giuridica senza la nostra approvazione preventiva scritta.

Infine, nè tutto nè parte del presente rapporto, nè alcun riferimento ad esso possono essere citate, pubblicate o riprodotte in qualsiasi modo senza la nostra preventiva approvazione del contesto e delle modalità relative.

Il presente certificato risulta implementato con le schede di dettaglio di ogni singolo immobile, come da allegato.

In fede,

CB RICHARD ELLIS S.P.A.

**P. Angelo Castelnovo
(Director Valuation Department)**

A handwritten signature in black ink on a light yellow background. The signature is cursive and appears to read 'P. Angelo Castelnovo'.

O) DOCUMENTI MESSI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI OVE SONO DISPONIBILI

L'Offerente metterà a disposizione del pubblico per la consultazione presso la sede legale di Mantova, via Marangoni 1/E, di Borsa Italiana e presso l'Intermediario Incaricato i seguenti documenti:

a) relativamente all'Offerente:

Non è disponibile alcun bilancio o situazione patrimoniale infrannuale dell'Offerente, essendo società non quotata di recente costituzione.

b) relativamente all'Emittente:

- copie del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2001, corredato dalla relazione sulla gestione, dalla relazione del collegio sindacale e dalla relazione della società di revisione;
- copie della relazione semestrale dell'Emittente al 30 giugno 2001;
- copie della relazione semestrale dell'Emittente al 30 giugno 2002;
- copie della relazione trimestrale dell'Emittente al 30 settembre 2002.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel Documento di Offerta appartiene all'Offerente.

L'Offerente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, i dati contenuti nel presente Documento d'Offerta rispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possano alterarne la portata.

OMNIAPARTECIPAZIONI S.p.A.